



(주) 중앙 감정평가법인

수 신 울산지방법원 사법보좌관 조국희
참 조
제 목 감정의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.06.25일자 귀 제 『 2025타경12023 』로 의뢰하신 『 박민수 소유물건(2025타경12023) 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1) 감정평가서 1부 끝.

울 산 지 사 장



담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 주현식

시행 중앙 112025-0626-001 (2025.07.01)

우44687 울산광역시 남구 변영로 195 동문아뮤티상가 405호 (신정동)

TEL. 052-261-1505 FAX. 052-261-1504 / <http://www.jaa.co.kr>

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 052-261-1505, FAX: 052-261-1504)

문서번호: 중앙 112025-0626-001

수신: 울산지방법원 사법보좌관 조국희

제목: 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.06.25 자 귀 제『

2025타경12023

』호로

의뢰하신『

울산광역시 중구 반구동 565-1외 1필지 현대글로리아맨션 제6층 제609호

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

가. 평가보수

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	290,000	기본수수료 ≒290,000
실비		
여비교통비	106,400	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	1,000	
기타실비	4,000	
비		
특별용역비	—	
소계	121,400	
공급가액	411,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	41,100	
합계	452,100	
기납부 착수금	—	
정산청구액	452,100	

붙임: 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송금처 『사업자등록번호: 610-85-35720』

경남은행 207-0048-8273-04 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0626001" 로 해주시면 감사하겠습니다.

울산지사장



수수료산정내역서

수 신: 울산지방법원 사법보좌관 조국희

평가서번호: 112025-0626-001

정산청구액: **사십오만이천일백원정 (₩452,100.-)**

평가배분액		1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
		₩172,000,000		-		₩172,000,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액		수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000		250,000		250,000	
	5천만원초과 5억원까지	122,000,000		1만분의11	x1.0	134,200	
	5억원초과 10억원까지						
	10억원초과 50억원까지						
	50억원초과 100억원까지						
	100억원초과 500억원까지						
	500억원초과 1000억원까지						
	1000억원초과 3000억원까지						
	3000억원초과 6000억원까지						
	6000억원초과 1조원까지						
	1조원 초과분						
합 계					384,200		
평가수수료	1.0배	$(172,000,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.7$ $\approx 268,940$				268,940	
	1.5배					-	
	기 타					-	
	소 계					290,000	
실비	여비교통비					106,400	
	토지조사비					-	
	물건조사비	1동 x 10,000원				10,000	
	공부발급비	등기사항전부증명서 1부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 부 x 1,000원				1,000	
	기 타 실비	사진 4컷 x 1,000원				4,000	
	특별용역비					-	
	소 계					121,400	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩411,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1				41,100		
기납부 착수금							
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩452,100		

울 산 지 사 장



감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 조국희

건명: 박민수 소유물건(2025타경12023)

평가서번호: 중앙 112025-0626-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd

울산광역시 남구 변영로 195 동문아뮤티상가 405호
(신정동)

울산지사 : T) 052-261-1505 F) 261-1504

e-mail : jungang16@kapaland.co.kr

home-page : <http://www.jaa.co.kr>



(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 주현식

주 현 식



(주)중앙감정평가법인 울산지사장

심 태 보



감정평가액	일억칠천이백만원정 (₩172,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희		감정평가목적	경매		
제출처	울산지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박민수		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.27	2025.06.27	2025.07.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	172,000,000
			이	하 여	백	
	합계					₩172,000,000

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 심태보	심 태 보	
----------	---	-------	--

(구분건물)감정평가명세서

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
1	울산광역시 중구 반구동 [도로명주소] 울산광역시 중구 반구로 58	565-1 외 1필지 현대 글로리아 맨션	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 14층 1층 ~ 14층 각 지하				
					622.63			
					911.40			
2.	"	565-1	대			1,957		
1	"	565-3	대			248		
1				(내) 철근콘크리트조 제6층 제609호 1, 2 소유권대지권	74.97	74.97	172,000,000	비준가액 공용면적 :19.3562㎡
				20,457 2,205x---- 2,205,000	20.457			
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 103,200,000 68,800,000	
							₩172,000,000	
							- 이 하 여 백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 중구 반구동 소재 '울산중앙여자고등학교' 동측에 위치하는 '현대글로리아맨션' 제6층 제 609호로서, 울산지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 6월 27일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 6월 27일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 아파트로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부확인이 곤란하여 외부 관찰, 집합건축물대장상 건축물현황도에 의한 통상적인 상태 등을 상정하여 평가하였음.

나. 본건 토지, 건물 배분 내역은 별첨 “구분건물 감정평가 명세표”상에 기재하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	울산광역시 중구 반구동 565-1외 1필지 [도로명주소] 울산광역시 중구 반구로 58		
건물명	현대글로리아맨션		
구조	철근콘크리트구조 스라브지붕	층수(지하/지상)	1/14
주용도	공동주택(아파트), 판매시설	단지규모	3동 112세대
사용승인일	1991.09.03	대지면적(㎡)	2,205
연면적(㎡)	10,078.655 ㎡	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
1	-/6층/609호	아파트	74.97	19.3562	94.3262	20.457	79.48
합계	-	-	74.97	19.3562	94.3262	20.457	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
#1	매매	반구동 565-1외 1필지 현대글로리아맨션 -/00/0000	65.8875	17,978	153,000,000	2,322,000	2024.03.15
							1991.09.03
#2	매매	반구동 565-1외 1필지 현대글로리아맨션 -/0/000	65.8875	17,978	159,000,000	2,413,000	2022.10.04
							1991.09.03

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
(1)	법원 경매	반구동 565-1외 1필지 현대글로리아맨션 -/○/○○○	74.97	171,000,000	2,281,000	2024.06.24
						1991.09.03
(2)	법원 경매	반구동 565-1외 1필지 현대글로리아맨션 -/○○/○○○○	74.97	172,000,000	2,294,000	2023.07.07
						1991.09.03

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례#1>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

■ 비교거래사례#1 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트(울산 중구)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.05)	100.4
사례의 매매시점 매매가격지수(2024.02)	98.5
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$100.4 / 98.5 \approx 1.01929$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(1)/거래사례#1

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	0.97	본건은 사례대비 층별 효용 등 호별요인에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치		0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
1	2,322,000	1.00	1.01929	0.970	2,295,787	74.97	172,115,151	172,000,000
합계		-	-	-	-	-	172,115,151	172,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
1	제6층 제609호	74.97	172,000,000	2,294,000
합 계			172,000,000	-

2. 결정의견

본건은 아파트로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

구분건물평가요항표

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 중구 반구동 소재 '울산중앙여자고등학교' 동측에 위치하며, 본건 주위는 다세대주택, 단독주택, 아파트, 근린생활시설 등이 소재하고 있음.

2. 교통상황

본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층 지상14층 건물로서
외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등
내벽 : 벽지 및 일부 타일 붙임 마감 등
창호 : 샷시창호 등임.

4. 이용상태

아파트로 이용중임.

5. 설비내역

도시가스보일러에 의한 난방설비, 위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 아파트 건부지임.

7. 인접 도로상태 등

단지내외 가로망 상태 보통시됨.

구분건물평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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) | |

8. 토지이용계획 및 제한상태

--

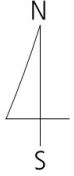
9. 공부와의 차이

없음.

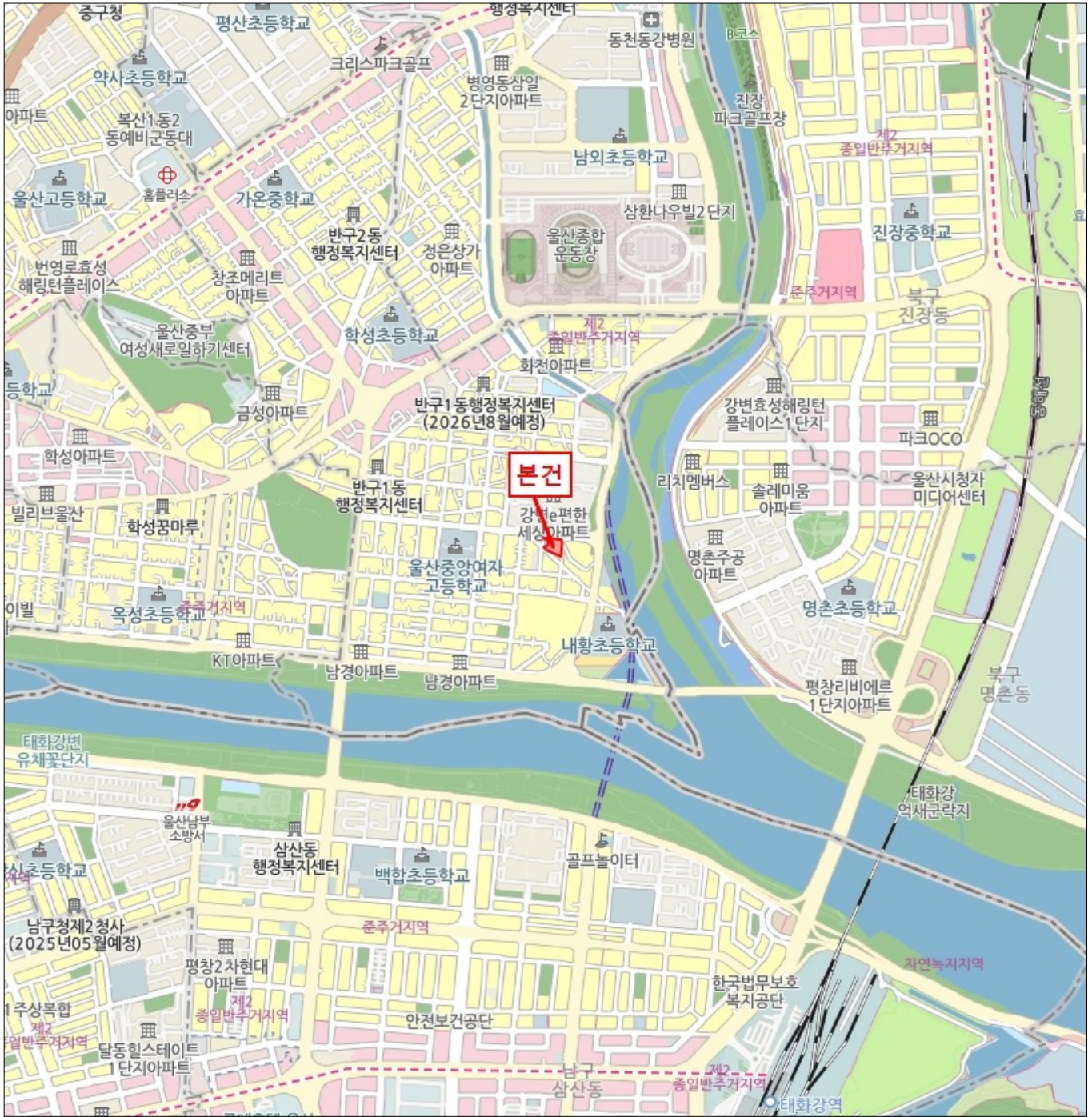
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

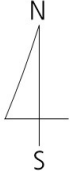
광역 위치도



소재지	울산광역시 중구 반구동 565-1외 1필지 현대글로벌리안맨션 제6층 제609호
-----	---



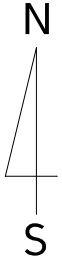
상세위치도



소재지	울산광역시 중구 반구동 565-1외 1필지 현대글로리아맨션 제6층 제609호
-----	--

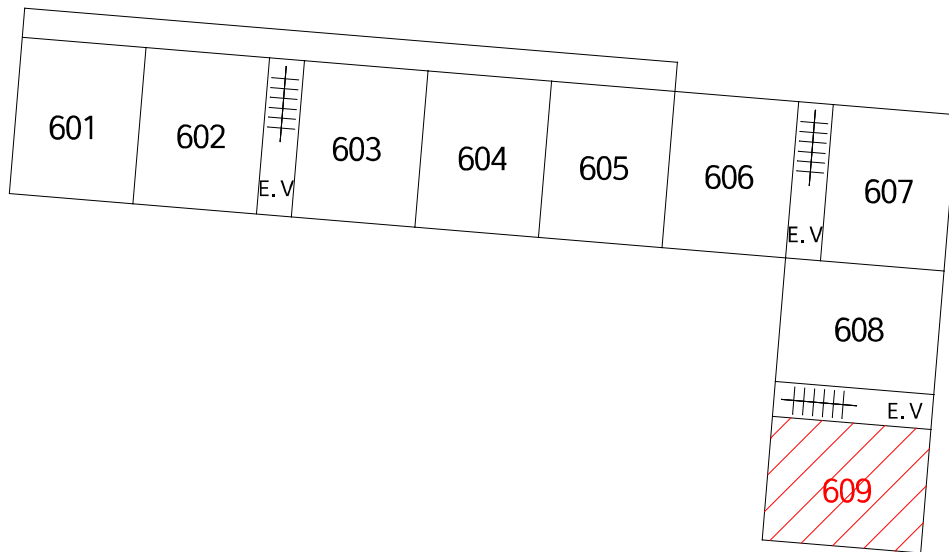


건물개황도



NON SCALE

현대글로벌리아맨션 제6층 호별배치도



사진용지



본건건물전경

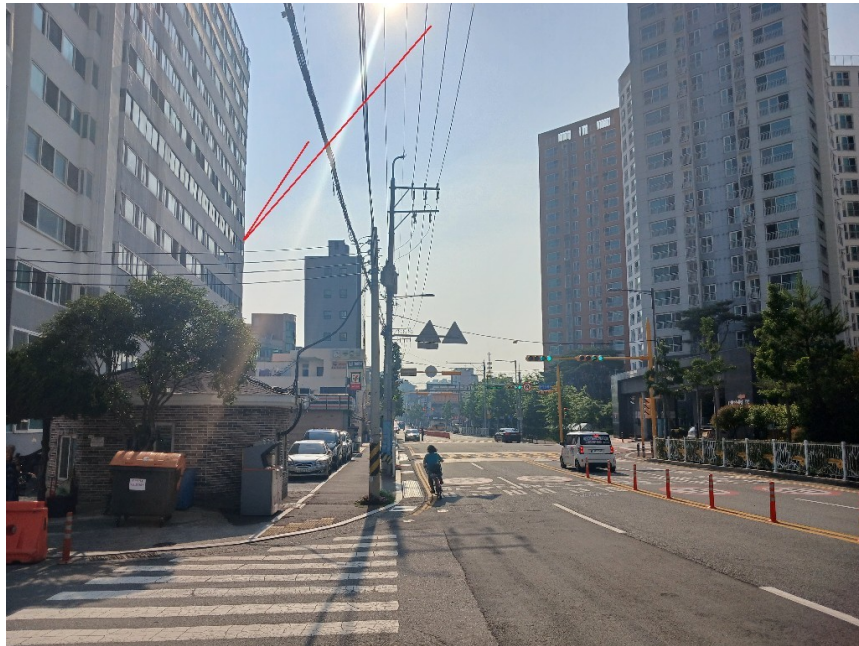


건물출입문전경

사진용지



본건현관문전경



주위전경



등기사항전부증명서(현재 유효사항)

- 집합건물 [제출용] -

고유번호 2342-1996-044863



[집합건물] 울산광역시 중구 반구동 565-1외 1필지 현대글로벌아맨션 제6층 제609호

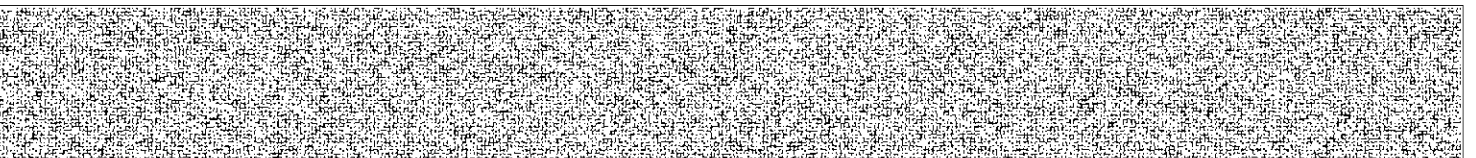
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
2		울산광역시 중구 반구동 565-1, 565-3 현대글로벌아맨션 [도로명주소] 울산광역시 중구 반구로 58	철근콘크리트조 슬래브지붕 14층 공동주택 1층 622.63㎡ 2층 622.63㎡ 3층 622.63㎡ 4층 622.63㎡ 5층 622.63㎡ 6층 622.63㎡ 7층 622.63㎡ 8층 622.63㎡ 9층 622.63㎡ 10층 622.63㎡ 11층 622.63㎡ 12층 622.63㎡ 13층 622.63㎡ 14층 622.63㎡ 지하 911.40㎡ 부속 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층노인정및 주차장 233.15㎡ 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층관리사무실 25.515㎡	지번변경 도로명 시행으로 인하여 2013년2월7일 등기

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1. 울산광역시 중구 반구동 565-1 2. 울산광역시 중구 반구동 565-3	대 대	1957㎡ 248㎡	1991년10월30일

[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 234202USG0219506J010960260000044895000016334001111

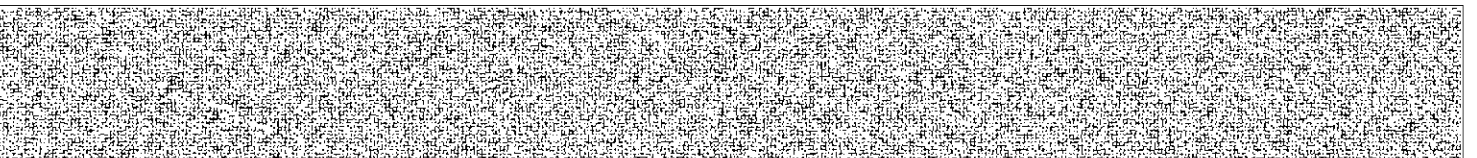
발급확인번호 AAOF-ASYI-8631

발행일 2025/06/26

[집합건물] 울산광역시 중구 반구동 565-1의 1필지 현대글로벌아맨션 제6층 제609호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1991년10월16일	제6층 제609호	철근콘크리트조 74.97㎡	도면편철장 제208책제469장
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1 (전 2)	1, 2 소유권대지권	2205000분의 20457	1991년10월16일 대지권 1991년10월30일	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
8	소유권이전	2016년4월22일 제75960호	2016년3월28일 매매	소유자 박민수 831129-***** 울산광역시 남구 번영로107번길 5, 201동 709호 (달동, 주공아파트) 거래가액 금165,000,000원
11	가압류	2023년5월8일 제45872호	2023년5월8일 수원지방법원 성남지원의 가압류 결정(2023카단3 71)	청구금액 금22,222,666 원 채권자 주식회사 한국투자저축은행 204711-0001352 성남시 분당구 서현로 184 (서현동) (리테일(수내)지점)
12	가압류	2023년7월13일 제70983호	2023년7월13일 울산지방법원의 가압류 결정(2023카단1 2431)	청구금액 금59,153,053 원 채권자 울산축산업협동조합 181237-0000390 울산 남구 월평로 22 (신정동)
13	가압류	2025년3월5일 제763845호	2025년3월5일 울산지방법원의 가압류 결정(2025카단6 679)	청구금액 금10,325,299 원 채권자 신한카드 주식회사 110111-0412926 서울 중구 을지로 100 에이동 (을지로2가, 파인에비뉴)
14	임의경매개시결정	2025년6월23일 제3161662호	2025년6월23일 울산지방법원의	채권자 한국자산관리공사 114671-0023169 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동)



[집합건물] 울산광역시 중구 반구동 565-1의 1필지 현대글로리아맨션 제6층 제609호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			임의경매개시결정(2025타경12023)	(부산지역본부)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
13	근저당권설정	2016년4월22일 제76142호	2016년4월22일 설정계약	채권최고액 금156,000,000원 채무자 박민수 울산광역시 남구 변영로107번길 5,201동709호(달동,주공아파트) 근저당권자 현대라이프생명보험주식회사 110111-2762668 서울특별시 영등포구 여의나루로 57(여의도동,신송센터)
13-1	13번등기명의인표시 변경	2025년2월7일 제162491호	2018년9월13일 상호변경	현대라이프생명보험주식회사의 성명(명칭) 푸른현대생명보험주식회사
13-2	13번근저당권이전	2025년2월7일 제162492호	2024년12월30일 확정채권양도	근저당권자 한국자산관리공사 114671-0023169 부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동) (부산지역본부)

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 6월 26일

법원행정처 등기정보중앙관리소

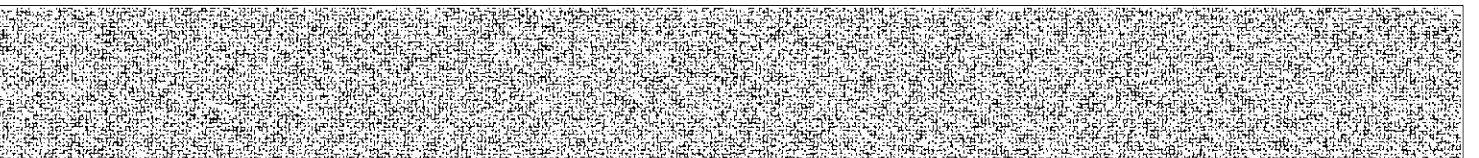
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 gaps, blanks are marked as 'no record'.

[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 234202USG0219506J010960260000044895000036334001111

발급확인번호 AAOF-ASYI-8631

발행일 2025/06/26

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 2342-1996-044863

[집합건물] 울산광역시 중구 반구동 565-1의 1필지 현대글로벌아맨션 제6층 제609호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박민수 (소유자)	831129-*****	단독소유	울산광역시 남구 변영로107번길 5, 201동 709호 (달동, 주공아파트)	8

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
11	가압류	2023년5월8일 제45872호	청구금액 금22,222,666 원 채권자 주식회사 한국투자저축은행	박민수
12	가압류	2023년7월13일 제70983호	청구금액 금59,153,053 원 채권자 울산축산업협동조합	박민수
13	가압류	2025년3월5일 제763845호	청구금액 금10,325,299 원 채권자 신한카드 주식회사	박민수
14	임의경매개시결정	2025년6월23일 제3161662호	채권자 한국자산관리공사	박민수

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
13	근저당권설정	2016년4월22일 제76142호	채권최고액 금156,000,000원 근저당권자 현대라이프생명보험주식회사	박민수
13-2	근저당권이전	2025년2월7일 제162492호	근저당권자 한국자산관리공사	박민수

[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.

출력일시 : 2025년 6월 26일 오전 9시50분34초

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020041770001656	고유번호	3111011800-3-05650001	건축물 명칭	현대글로리아맨션	특이사항	
대지위치	울산광역시 중구 반구동		지번	565-1 외 1필지	도로명주소	울산광역시 중구 반구로 58 (반구동)	
대지면적	0 m ²	연면적	10,078.655 m ²	지역	지구	구역	
건축면적	1,984.47 m ²	용적률 산정용 연면적	10,078.66 m ²	건축물 수	3	주용도 공동주택(아파트), 판매시설	
건폐율	0 %	용적률	0 %	총 호수/가구수/세대수	총 주차 대 수	부속 건축물	2동 258.665m ²
				0호/0가구/112세대			
조경면적	m ²	공개 공지/공간 면적	m ²	건축선 후퇴면적	m ²	건축선 후퇴거리 m	

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	현대글로리아맨션	울산광역시 중구 반구로 58 (반구동)	철근콘크리트	스라브	0/14	공동주택	9,628.22	1991.9.3.	신축
주2	현대글로리아맨션 상가1동	울산광역시 중구 반구로 58 (반구동)	철근콘크리트	스라브	0/1	판매시설	90.6	1991.9.3.	신축
주3	현대글로리아맨션 상가2동	울산광역시 중구 반구로 58 (반구동)	철근콘크리트	스라브	0/1	판매시설	101.17	1991.9.3.	신축
부1	현대글로리아맨션	울산광역시 중구 반구로 58 (반구동)	철근콘크리트	스라브	0/1	관리사무실	25.515	2011.10.4.	표시변경(직권)

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

울산광역시 중구청장



발급일 : 2025년 6월 26일

담당자 :

전화 :

297mm×210mm[백상지(80g/m²)]

본

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치		울산광역시 중구 반구동		명칭	현대글로리아맨션	특이사항
지번	지번 관련 주소			도로명주소	울산광역시 중구 반구로 58 (반구동)	
565-1 외 1필지	565-3			도로명주소 관련 주소		

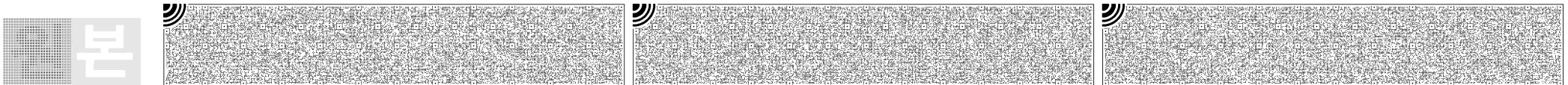
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기	
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	비상용		대
건축주	※※	※※	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	비상용	허가일	
설계자	※※	※※	자주식	대	대	대	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)	※※	
공사감리자	※※	※※	기계식	대	대	대		형식	지상	개	※※
공사시공자 (현장관리인)	※※	※※	전기차	대	대	대		용량	지하	개	※※
				㎡	㎡	㎡				㎡	

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황		
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부		
			비적용					
			특수구조 건축물		지하수위	건축물 관리점검 현황		
			미해당		G.L	m		
			기초형식: [] 지내력기초(t/m ²) [] 파일기초		구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법		종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2011.10.4.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (총괄표제부(건축면적:``->`1984.47',세대수``->`112',용적을 산정용 연면적:``->`10078.66`)) 직권변경			- 이하여백 -	

※※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(갑) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.

297mm×210mm[백상지(80g/m²)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041770034317	고유번호	3111011800-3-05650001	명칭	현대글로벌아맨션	호수/가구수/세대수	0호/0가구/112세대
대지위치	울산광역시 중구 반구동		지번	565-1 외 1필지	도로명주소	울산광역시 중구 반구로 58 (반구동)	
*대지면적	0 m ²	연면적	9,886.885 m ²	*지역	*지구	*구역	
건축면적	1,792.7 m ²	용적률 산정용 연면적	9,886.89 m ²	주구조	철근콘크리트	주용도	공동주택
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	m	지붕	스라브
*조경면적	m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴거리	m
						부속건축물	2 동 258.665 m ²
							지하: 층, 지상: 14층

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	1층	철근콘크리트	공동주택	911.4	주1	4층	철근콘크리트	공동주택	622.63
주1	1층	철근콘크리트	공동주택	622.63	주1	5층	철근콘크리트	공동주택	622.63
주1	2층	철근콘크리트	공동주택	622.63	주1	6층	철근콘크리트	공동주택	622.63
주1	3층	철근콘크리트	공동주택	622.63	주1	7층	철근콘크리트	공동주택	622.63

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 6월 26일

울산광역시 중구청장

담당자:
전화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m²]

본

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

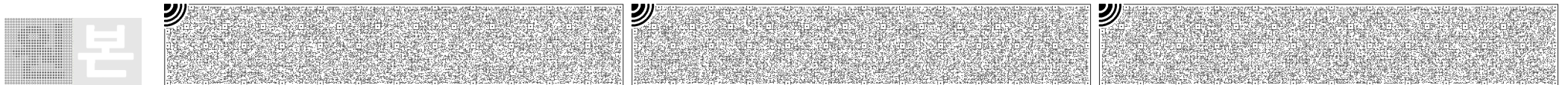
(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 울산광역시 중구 반구동		명칭 현대글로리아맨션	호수/가구수/세대수 0호/0가구/112세대
지번 565-1 외 1필지	지번 관련 주소 565-3	도로명주소 울산광역시 중구 반구로 58 (반구동)	
		도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기		인허가 시기	
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 대		비상용 대
건축주									허가일 1990.5.24.	
설계자			자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	* 하수처리시설 ※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일	
공사감리자			기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	지상	개 ㎡
공사시공자 (현장관리인)			전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하	개 ㎡
*건축물 인증 현황			건축물 구조 현황					건축물 관리 현황		
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부			내진능력		관리계획 수립 여부		
			적용							
			특수구조 건축물			지하수위		건축물 관리점검 현황		
			미해당			G.L m				
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초			구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법		종류	점검유효기간	
								정기점검	2025.6.30.~2025.6.30.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인		변동일	
1991.9.3. 2011.10.4.	신규작성(신축) 건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(건축면적:0' -> '1792.7,세대수:0' -> '112,지하층수:1' -> '0,용적률 산정용 연면적:0' -> '9886.89'		2017.4.26. 2019.5.28.)) 직권변경 정기점검(점검기간: 2014.07.19 까지, 보고일: 2016.08.31) 국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

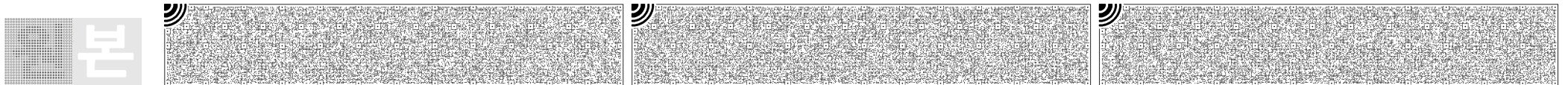
집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041770034317	고유번호	3111011800-3-05650001	명칭	현대글로리아맨션	호수/가구수/세대수	0호/0가구/112세대
대지위치	울산광역시 중구 반구동		지번	565-1 외 1필지	도로명주소	울산광역시 중구 반구로 58 (반구동)	

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	8층	철근콘크리트	공동주택	622.63					
주1	9층	철근콘크리트	공동주택	622.63					
주1	10층	철근콘크리트	공동주택	622.63					
주1	11층	철근콘크리트	공동주택	622.63					
주1	12층	철근콘크리트	공동주택	622.63					
주1	13층	철근콘크리트	공동주택	622.63					
주1	14층	철근콘크리트	공동주택	622.63					
부1	1층	철근콘크리트	관리사무실	25.515					
부2	1층	철근콘크리트	노인정 및 주차장	233.15					
		-이하여백-							

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

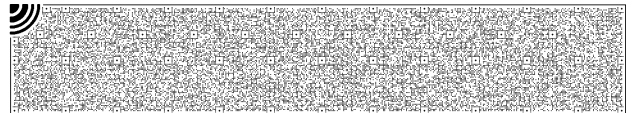
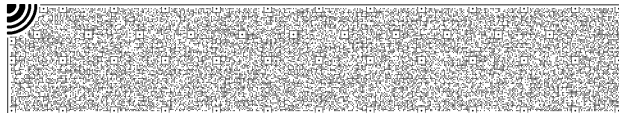
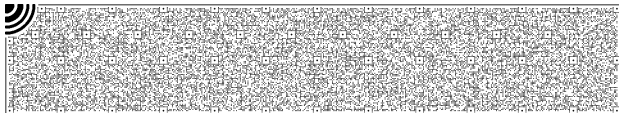
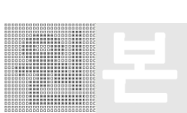
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041770034317	고유번호	3111011800-3-05650001	명칭	현대글로리아맨션	호수/가구수/세대수	0호/0가구/112세대
대지위치	울산광역시 중구 반구동		지번	565-1 외 1필지	도로명주소	울산광역시 중구 반구로 58 (반구동)	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2019.10.31.	축물대장 내진설계 여부 기재 정기점검(점검기간 : 2016.07.19 까지, 보고일 : 2018.12.18)		
2024.2.2.	국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재		
2025.3.18.	정기점검(점검기간 : 2021.12.01 까지, 보고일 : 2022.07.07) - 이하여백 -		

297mm×210mm[백상지(80 /㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220041770036309	고유번호	3111011800-3-05650001	명칭	현대글로리아맨션	호명칭	609호
대지위치	울산광역시 중구 반구동			지번	565-1 외 1필지	도로명주소	울산광역시 중구 반구로 58 (반구동)

전유부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(m)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	6층	철근콘크리트	공동주택	74.97	박민수	울산광역시 남구 변영로107번길 5, 201동 709호 (달동,주공아파트)	1/1	2016.4.22.
		-이하여백-			831129-1*****			소유권이전
공용부분						-이하여백-		
구분	층별	구조	용도	면적(m)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	6층	철근콘크리트	공유면적	19.3562				
		-이하여백-						

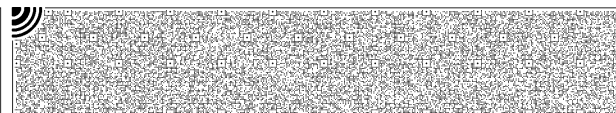
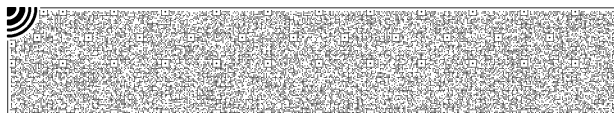
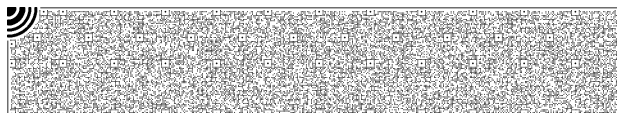
이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

울산광역시 중구청장

담당자:
전화:

발급일자: 2025년 6월 26일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/m²)]

건물ID	2220041770036309	고유번호	3111011800-3-05650001	명칭	현대글로리아맨션	호명칭	609호
대지위치	울산광역시 중구 반구동		지번	565-1 외 1필지	도로명주소	울산광역시 중구 반구로 58 (반구동)	

공용 부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	기준일	공동주택(아파트) 가격
					2025.1.1.	96,000,000
					2024.1.1.	96,000,000
					2023.1.1.	96,000,000
					2022.1.1.	106,000,000
					2021.1.1.	94,700,000
					2020.1.1.	91,700,000
					2019.1.1.	92,000,000
					2018.1.1.	108,000,000
					2017.1.1.	108,000,000
					2016.1.1.	100,000,000
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인
1991.9.3.	신규작성(신축) -이하여백-				

