



# (주) 중앙 감정 평가법인

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

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

2. 2024.09.23일자 귀 제 『 2024타경7477 』로 의뢰하신 『 고은애 소유물건(2024타경7477) 』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 112024-0923-002 (2024.09.24)

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 112024-0923-002

수신: 울산지방법원 사법보좌관 최병국

제목: 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.09.23 자 귀 제

2024타경7477

호로

의뢰하신

울산광역시 남구 삼산동 1612-2 나인파크삼산오피스텔 제6층 제603호

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	$(128,000,000 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8$ ≒ 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	
기납부착수금	—	
정산청구액	452,100	

붙임: 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송금처 『사업자등록번호: 610-85-35720』

경남은행 207-0048-8273-04 (주)중앙감정평가법인

농협은행 301-0148-5058-51 (주)중앙감정평가법인

\*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0923002" 로 해주시면 감사하겠습니다.

울산지사장



# 수수료산정내역서

수 신: 울산지방법원 사법보좌관 최병국

평가서번호: 112024-0923-002

정산청구액: **사십오만이천일백원정 (₩452,100.-)**

평가배분액		1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
		₩128,000,000		-		₩128,000,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액		수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000		200,000		200,000	
	5천만원초과 5억원까지	78,000,000		1만분의11	x1.0	85,800	
	5억원초과 10억원까지						
	10억원초과 50억원까지						
	50억원초과 100억원까지						
	100억원초과 500억원까지						
	500억원초과 1000억원까지						
	1000억원초과 3000억원까지						
	3000억원초과 6000억원까지						
	6000억원초과 1조원까지						
	1조원 초과분						
합 계						285,800	
평가수수료	1.0배	$(128,000,000 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8$ $\approx 290,000$				290,000	
	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 최병국

건명: 고은애 소유물건(2024타경7477)

평가서번호: 중앙 112024-0923-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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)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	일억이천팔백만원정 (₩128,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 최병국		감정평가목적	경매		
제출처	울산지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	고은애 (2024타경7477)		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.24	2024.09.24	2024.09.25	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	128,000,000
			이	하 여	백	
	합계					₩128,000,000

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 남구 삼산동 소재 '울산고속버스터미널' 북동측 인근에 위치하는 나인파크삼산오피스텔 제 6층 제603호(업무시설(오피스텔))로서, 울산지방법원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 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 감정평가 조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 09월 24일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 09월 24일에 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 업무시설(오피스텔)로서 「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. 대상 물건의 토지, 건물 배분 내역은 별첨 “구분건물 감정평가 명세표”상의 내용과 같음.

나. 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건의 감정평가사례, 외부관찰에 의한 통상적인 상태 등을 상정하여 제시목록상 면적에 의거 감정평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 대상 부동산의 개황

#### 1. 감정평가 대상 개요

##### 가. 전체 단지 개요

소재지	울산광역시 남구 삼산동 1612-2 [도로명주소] 울산광역시 남구 화합로 162		
건물명	나인파크삼산오피스텔		
구조	철근콘크리트 및 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수(지하/지상)	-7/20
주용도	업무시설 및 제1종 및 제2종근린생활시설	단지규모	1개동 495개호
사용승인일	2013.09.05	대지면적(㎡)	2,866.4
연면적(㎡)	42,564.21	비고	-

##### 나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
1	6/603	업무시설 (오피스텔)	32.73	34.264	66.994	4.512	48.9
합계	-	-	32.73	34.264	66.994	4.512	-

## 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	삼산동 1612-2 나인파크 삼산 오피스텔 -/12/○○○○	32.73	-	130,000,000	3,972,000	2024.08.16
							2013.09.05
②	매매	삼산동 1612-2 나인파크 삼산 오피스텔 -/16/○○○○	32.73	-	129,500,000	3,957,000	2022.10.20
							2013.09.05

## 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	삼산동 1612-2 나인파크 삼산 오피스텔 -/6/○○○	32.73	123,000,000	3,758,000	2023.07.21
						2013.09.05
②	담보	삼산동 1612-2 나인파크 삼산 오피스텔 -/13/○○○○	64.145	235,000,000	3,664,000	2023.06.22
						2013.09.05

### 나. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례①>을 비교거래사례로 선정함.

### 3. 사정보정

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

### 4. 시점수정

#### ■ 비교거래사례① 기준

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

본건의 기준시점 매매가격지수(2024.8)	91.1
사례의 매매시점 매매가격지수(2024.7)	91.1
시점수정치 (본건지수/사례지수)	91.1/91.1 ≒ 1.00000

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

### ■ 기호(1)/거래사례①

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	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	대체로 유사함.
	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)	0.99	본건은 사례 대비 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 등에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		0.990	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기 호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
가	3,972,000	1.00	1.00000	0.990	3,932,280	32.73	128,703,524	128,000,000
합계		-	-	-	-	-	128,703,524	128,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	제6층 제603호	32.73	128,000,000	-
합 계			128,000,000	-

#### 2. 결정의견

본건은 업무시설(오피스텔)로서 「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.

## (구분건물)감정평가명세표

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 남구 삼산동 [도로명주소] 울산광역시 남구 화합로 162	1612-2 나인파크 삼산 오피스텔	업무시설 및 제1종 및 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트 및 철골철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트지붕 20층								
					지하7층	2,002.71						
					지하6층~지하3층	각 2,259.95						
					지하2층	2,230.01						
					지하1층	2,280.13						
					1층	1,504.1						
					2층	1,897.23						
					3층	1,307.63						
					4층	1,276.94						
					5층~7층	각 1,299.595						
					8층~16층	각 1,298.315						
					17층~20층	각 1,360.51						
					"	1612-2	대		2,866.4			
					1			(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	32.73	32.73	128,000,000	비준가액 공용면적 :34.264㎡
			1 소유권대지권	4.512	4.512							
				2,866.4x-----	2,866.4							
					토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 51,200,000 76,800,000						
	<b>합 계</b>					<b>₩128,000,000</b>						
						- 이 하 여 백 -						

# 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 남구 삼산동 소재 '울산고속버스터미널' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 각종 근린생활시설, 단독주택, 공동주택 등이 소재하고 있음.

## 2. 교통상황

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

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트 및 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  
지하7층/지상20층 건물로서  
외벽 : 석재패널 등  
내벽 : 벽지 붙임, 일부 타일 붙임 등  
창호 : 샷시 창호 등임.

## 4. 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용중임.

## 5. 설비내역

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

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로와 대체로 등고 평탄한 부정형의 주상용 건부지임.

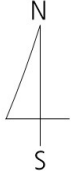
## 7. 인접 도로상태 등

단지 내외 가로망 보통시됨.

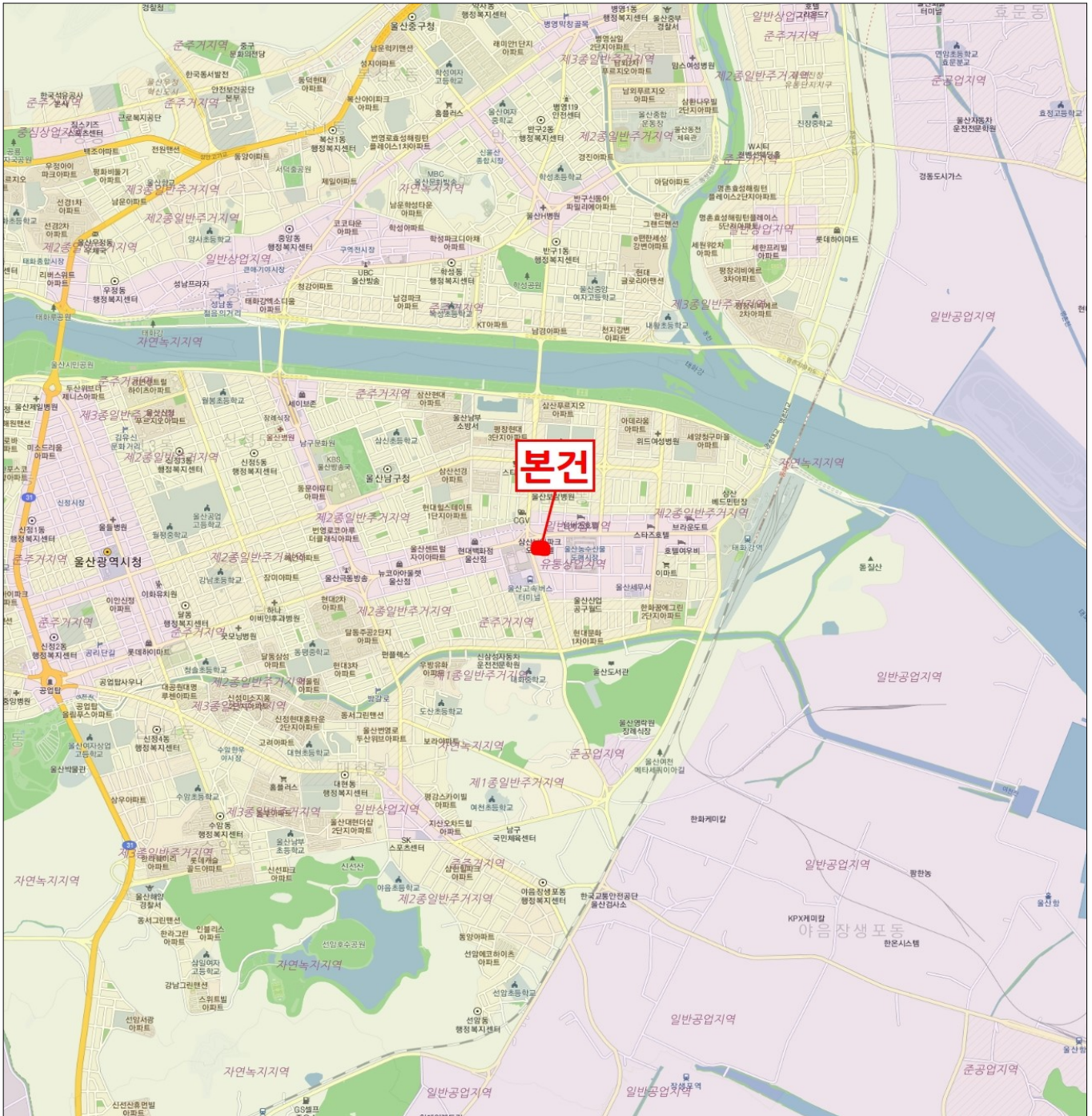
# 구분건물평가요항표

1. 위치 및 주위환경 5. 설비내역 8. 토지이용계획 및 제한상태	2. 교통상황 6. 토지의 형상 및 이용상태 9. 공부와의 차이	3. 건물의 구조 7. 인접 도로상태 등 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	4. 이용상태
<p><b>8. 토지이용계획 및 제한상태</b></p> <p>- 기호(1) : 도시지역, 유통상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(삼산지구), 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 중점경관관리구역(2018-03-23).</p> <p><b>9. 공부와의 차이</b></p> <p>없음.</p> <p><b>10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)</b></p> <p>없음.</p>			

# 광역위치도



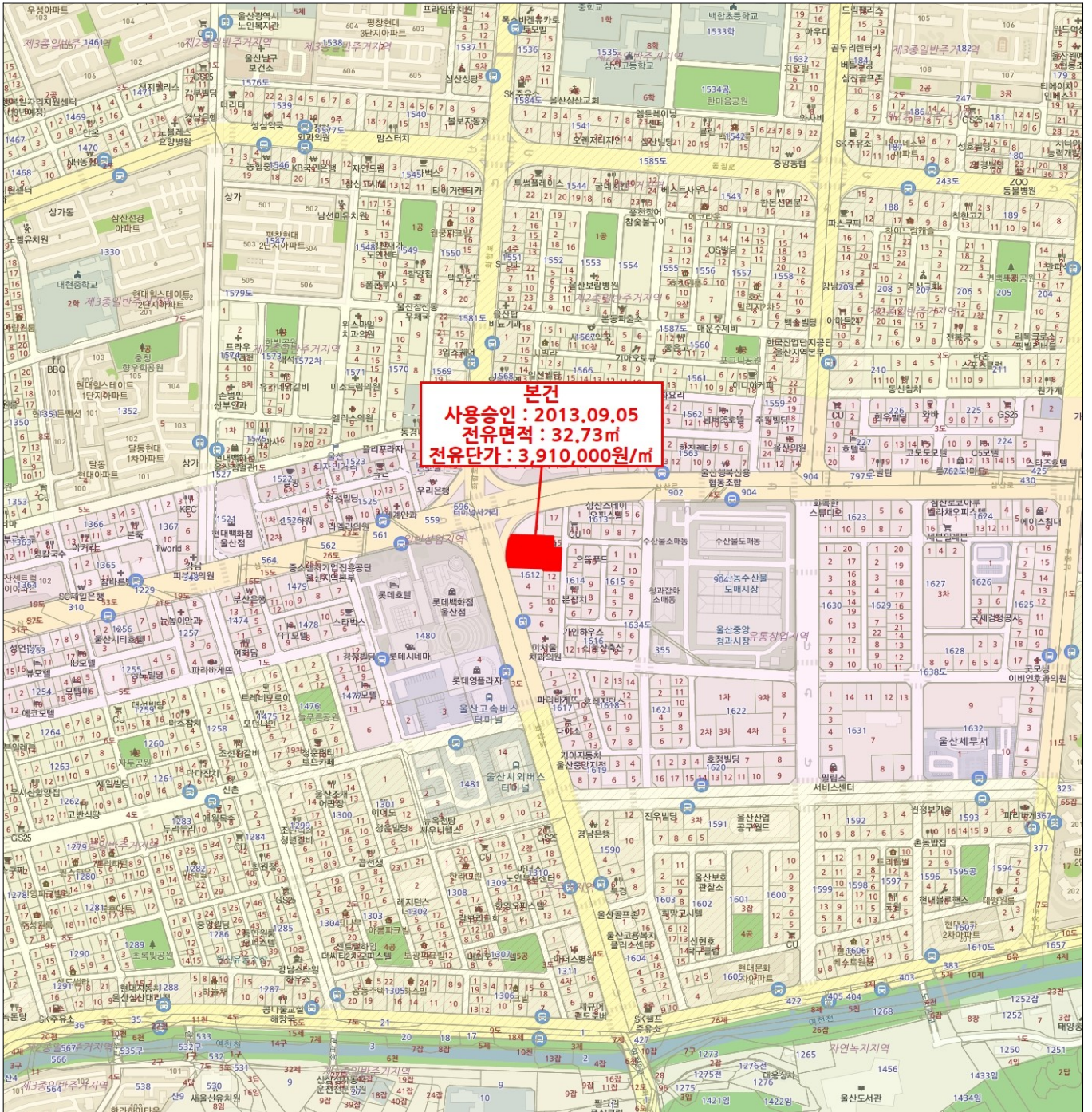
소재지	울산광역시 남구 삼산동 1612-2 나인파크삼산오피스텔 제6층 제603호
-----	--



# 상세위치도

소재지

울산광역시 남구 삼산동 1612-2 나인파크삼산오피스텔 제6층 제603호

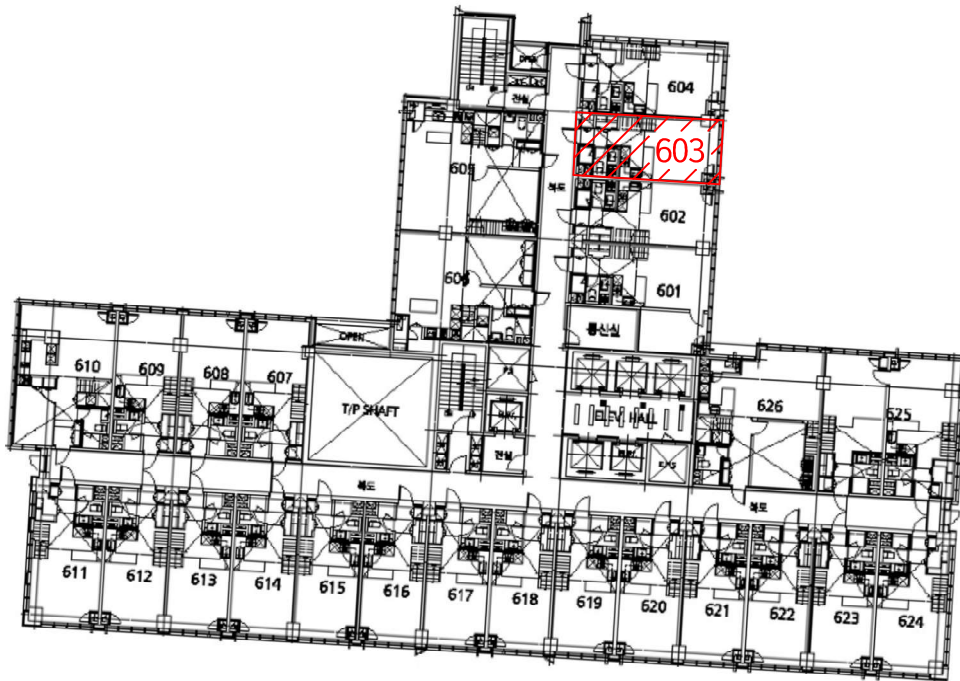


# 건물개황도



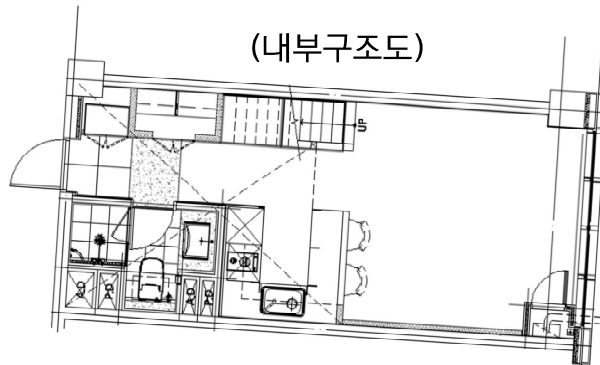
NON SCALE

## 나인파크삼산오피스텔 6층 호별배치도



본건 (나인파크삼산오피스텔 6층 603호)

(내부구조도)



※ 내부 계획은 건축물 현황도에 의하였음.

# 사진용지



본건건물전경



건물출입문전경

# 사진용지



본건현관문전경



주위전경



# 등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2301-2013-007100

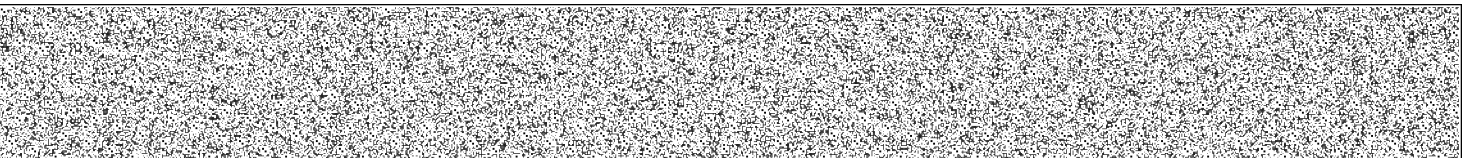


[집합건물] 울산광역시 남구 삼산동 1612-2 나인파크삼산오피스텔 제6층 제603호

## 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2013년9월25일	울산광역시 남구 삼산동 1612-2 나인파크삼산오피스텔 [도로명주소] 울산광역시 남구 화합로 162	철근콘크리트 및 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 업무시설 및 제1종 및 제2종근린생활시설 지하7층 2002.71㎡ 지하6층 2259.95㎡ 지하5층 2259.95㎡ 지하4층 2259.95㎡ 지하3층 2259.95㎡ 지하2층 2230.01㎡ 지하1층 2280.13㎡ 1층 1504.1㎡ 2층 1897.23㎡ 3층 1307.63㎡ 4층 1276.94㎡ 5층 1299.595㎡ 6층 1299.595㎡ 7층 1299.595㎡ 8층 1298.315㎡ 9층 1298.315㎡ 10층 1298.315㎡ 11층 1298.315㎡ 12층 1298.315㎡ 13층 1298.315㎡ 14층 1298.315㎡ 15층 1298.315㎡ 16층 1298.315㎡ 17층 1360.51㎡ 18층 1360.51㎡ 19층 1360.51㎡ 20층 1360.51㎡	도면 제2013-1097호

[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 230202230012040910101302310MI0071049RAE10050S91111

발급확인번호 AANJ-LWHY-1005

발행일 2024/09/23

[집합건물] 울산광역시 남구 삼산동 1612-2 나인파크삼산오피스텔 제6층 제603호

( 대지권의 목적인 토지의 표시 )				
표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1. 울산광역시 남구 삼산동 1612-2	대	2866.4㎡	2013년9월25일

**【 표 제 부 】** ( 전유부분의 건물의 표시 )

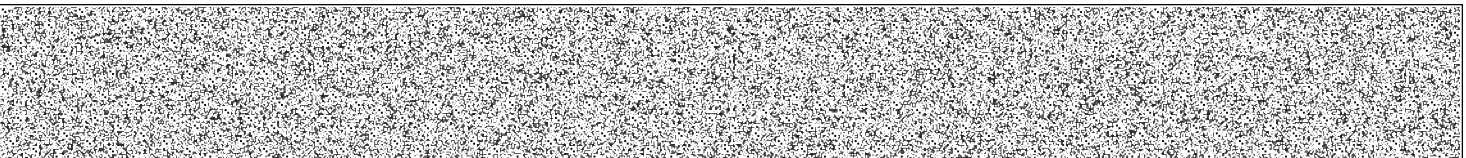
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2013년9월25일	제6층 제603호	철근콘크리트구조 32.73㎡	도면 제2013-1097호

( 대지권의 표시 )

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	2866.4분의 4.512	2013년9월5일 대지권 2013년9월25일
<del>2</del>			<del>별도등기 있음 1토지(갑73번,5번,6번,7번 신탁등기) 2013년9월25일</del>
3			2번 별도등기 말소 2013년9월30일

**【 갑 구 】** ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
6	소유권이전	2021년12월28일 제177029호	2021년12월15일 매매	소유자 고은애 690610-***** 제주특별자치도 제주시 삼무로11길 9, 809호 (연동, 남해오네뜨) 거래가액 금133,000,000원
7	압류	2023년4월3일 제32625호	2023년4월3일 압류(세무2과-7884)	권리자 남구(울산광역시) 2612



[집합건물] 울산광역시 남구 삼산동 1612-2 나인파크삼산오피스텔 제6층 제603호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
10	임의경매개시결정	2024년9월13일 제107394호	2024년9월13일 울산지방법원의 임의경매개시결정(2024타경7477)	채권자 김유나 971015-***** 울산 남구 화합로 162, 603호(삼산동, 나인파크오피스텔)

**【 을 구 】** ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5	전세권설정	2021년2월15일 제23959호	2021년2월15일 설정계약	전세금 금130,000,000원 범 위 주거용건물의전부 존속기간 2023년02월14일까지 전세권자 김유나 971015-***** 경상북도 포항시 북구 새천년대로 1235, 108동 3904호(장성동, 두산위브더제니스)
5-1				5번 등기는 건물만에 관한 것임 2021년2월15일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 9월 23일

법원행정처 등기정보중앙관리소

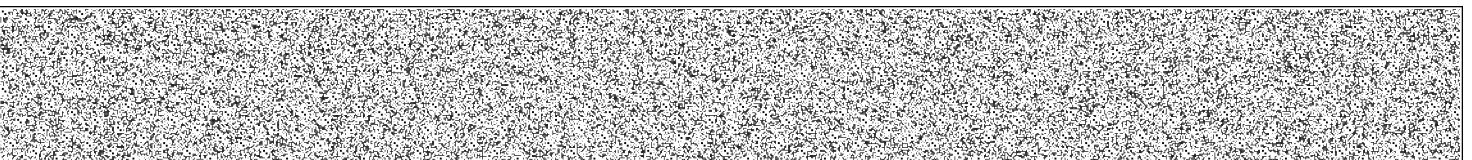
전산운영책임관



\* 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 230202230012040910101302310MI0071049RAE30050S91111

발급확인번호 AANJ-LWHY-1005

발행일 2024/09/23

# 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 2301-2013-007100

[집합건물] 울산광역시 남구 삼산동 1612-2 나인파크삼산오피스텔 제6층 제603호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
고은애 (소유자)	690610-*****	단독소유	제주특별자치도 제주시 삼무로11길 9, 809호 (연동, 남해오네뜨)	6

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	압류	2023년4월3일 제32625호	권리자 남구(울산광역시)	고은애
10	임의경매개시결정	2024년9월13일 제107394호	채권자 김유나	고은애

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	전세권설정	2021년2월15일 제23959호	전세금 금130,000,000원 전세권자 김유나	고은애

## [ 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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] &lt;개정 2023. 8. 1.&gt;

## 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120131780000514	고유번호	3114010600-3-16120002	명칭	나인파크 삼산 오피스텔	호수/가구수/세대수	495호/0가구/0세대		
대지위치	울산광역시 남구 삼산동		지번	1612-2	도로명주소	울산광역시 남구 화합로 162 (삼산동)			
*대지면적	2,866.4 m <sup>2</sup>	연면적	42,564.21 m <sup>2</sup>	*지역	유통상업지역	*지구	중심지미관지구	*구역	제1종지구단위계획구역
건축면적	2,005.405 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	27,011.56 m <sup>2</sup>	주구조	철근콘크리트,철골철근콘크리트	주용도	업무시설,제1,2종근린생활시설	층수	지하: 7층, 지상: 20층
*건폐율	69.96 %	*용적률	942.35 %	높이	85.9 m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물	동 m <sup>2</sup>
*조경면적	m <sup>2</sup>	*공개 공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주1	지7층	철골철근콘크리트구조	오피스텔(주차장,기전실)	2,002.71	주1	지3층	철골철근콘크리트구조	오피스텔(주차장)	2,259.95
주1	지6층	철골철근콘크리트구조	오피스텔(주차장)	2,259.95	주1	지2층	철골철근콘크리트구조	오피스텔(주차장)	2,230.01
주1	지5층	철골철근콘크리트구조	오피스텔(주차장)	2,259.95	주1	지1층	철골철근콘크리트구조	오피스텔(주차장)	2,280.13
주1	지4층	철골철근콘크리트구조	오피스텔(주차장)	2,259.95	주1	1층	철근콘크리트구조	소매점	659.694

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 9월 23일

울산광역시남구청장

담당자:  
전화:

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m<sup>2</sup>]

본

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

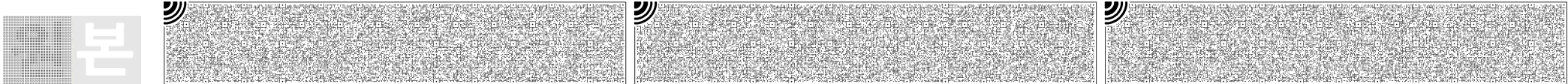
대지위치	울산광역시 남구 삼산동		명칭	나인파크 삼산 오피스텔	호수/가구수/세대수	495호/0가구/0세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소				
1612-2		울산광역시 남구 화합로 162(삼산동)				
도로명주소 관련 주소						

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기		인허가 시기			
건축주	국제신탁투자회사	110111-2*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 6 대	비승용 1 대	허가일		
설계자	윤덕원 초석건축사사무소	7652*****	자주식	472 대 14,931.937 m <sup>2</sup>	2 대 23 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대	* 하수처리시설		2010.12.17.		
공사감리자	윤덕원 초석건축사사무소	7652*****	기계식	76 대 55 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>		※ 급수설비(저수조)	구분	수량 및 총 용량	착공일	
공사시공자 (현장관리인)	오명길 씨제이건설(주)	1732*****	전기차	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>		형식	지상	개 m <sup>3</sup>	2011.3.1.	
						하수종말처리장연결			용량	지하	개 m <sup>3</sup>	사용승인일
											2013.9.5.	

*건축물 인증 현황			건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부		
			적용			해당		
			특수구조 건축물		지하수위	건축물 관리점검 현황		
			미해당		G.L	m		
			기초형식 [ ] 지내력기초 t/m <sup>2</sup>		구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법	종류	점검유효기간	
			[ ] 파일기초		[ ] 동적해석법	정기점검	2021.1.31.~2021.1.31.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인
2013.9.5.	2013.09.05 사용승인되어 신규작성		2015.8.24.	린생활시설(의원 1,255.202m <sup>2</sup> ) 및 업무시설(금융업소 51 6.693m <sup>2</sup> )으로 용도변경[2014-용도변경신고-70] 지상1층 철근콘크리트구조 금융업소 622.141m <sup>2</sup> 를 제2종근린생활시설(일반음식점) 61.36m <sup>2</sup> 및 업무시설(금융업소) 560.
2013.9.9.	1612-2, 1612-13, 1612-14, 1612-20번지 합병			
2014.12.12.	지상2층 제1종근린생활시설(의원 1,771.895m <sup>2</sup> )을 제1종근			

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

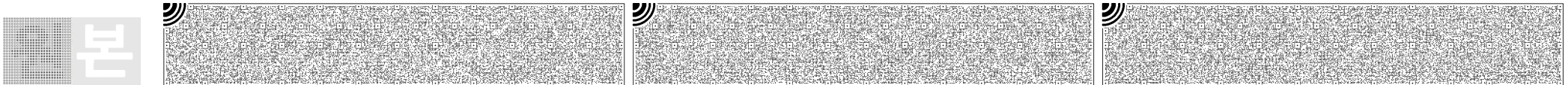
### 집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120131780000514	고유번호	3114010600-3-16120002	명칭	나인파크 삼산 오피스텔	호수/가구수/세대수	495호/0가구/0세대
대지위치	울산광역시 남구 삼산동		지번	1612-2	도로명주소	울산광역시 남구 화합로 162 (삼산동)	

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주1	1층	철근콘크리트구조	금융업소	560.781	주1	8층	철근콘크리트구조	오피스텔	1,298.315
주1	1층	철근콘크리트구조	오피스텔	222.265	주1	9층	철근콘크리트구조	오피스텔	1,298.315
주1	1층	철근콘크리트구조	일반음식점	61.36	주1	10층	철근콘크리트구조	오피스텔	1,298.315
주1	2층	철근콘크리트구조	의원	1,255.202	주1	11층	철근콘크리트구조	오피스텔	1,298.315
주1	2층	철근콘크리트구조	금융업소	516.693	주1	12층	철근콘크리트구조	오피스텔	1,298.315
주1	2층	철근콘크리트구조	오피스텔	125.335	주1	13층	철근콘크리트구조	오피스텔	1,298.315
주1	3층	철근콘크리트구조	오피스텔	1,307.63	주1	14층	철근콘크리트구조	오피스텔	1,298.315
주1	4층	철근콘크리트구조	오피스텔	1,276.94	주1	15층	철근콘크리트구조	오피스텔	1,298.315
주1	5층	철근콘크리트구조	오피스텔	1,299.595	주1	16층	철근콘크리트구조	오피스텔	1,298.315
주1	6층	철근콘크리트구조	오피스텔	1,299.595	주1	17층	철근콘크리트구조	오피스텔	1,360.51
주1	7층	철근콘크리트구조	오피스텔	1,299.595	주1	18층	철근콘크리트구조	오피스텔	1,360.51

297mm×210mm[백상지(80g/m<sup>2</sup>)]





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

## 집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

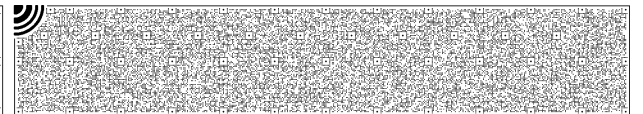
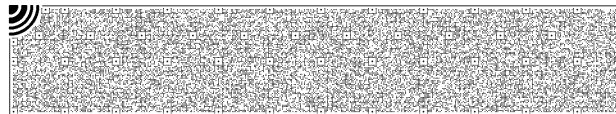
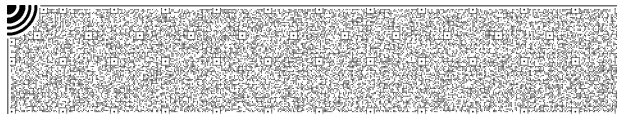
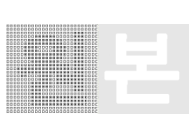
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID 2120131780000514	고유번호 3114010600-3-16120002	명칭 나인파크 삼산 오피스텔	호수/가구수/세대수 495호/0가구/0세대
대지위치 울산광역시 남구 삼산동	지번 1612-2	도로명주소 울산광역시 남구 화합로 162 (삼산동)	

### 변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2019.5.28.	781㎡로 용도변경 국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건 축물대장 내진설계 여부 기재		
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 - 이하여백 -		

297mm×210mm[백상지(80 /㎡)]





문서확인번호 : 1727-0561-3923-0296



(2쪽 중 제1쪽)

## 집합건축물대장(전유부, 갑)

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

건물ID	2220131780001323	고유번호	3114010600-3-16120002	명칭	나인파크 삼산 오피스텔	호명칭	603
대지위치	울산광역시 남구 삼산동		지번	1612-2	도로명주소 울산광역시 남구 화합로 162 (삼산동)		

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	32.73	고은애	제주특별자치도 제주시 삼화로11길 9, 809호 (연동, 남해오네뜨)	1/1	2021.12.28.
		- 이하여백 -			690610-2*****			소유권이전
공 용 부 분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		- 이하여백 -		
주	6층	철근콘크리트구조	업무시설(주차장)	23.502				
주	6층	철근콘크리트구조	업무시설(계단실등)	10.762				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 09월 23일



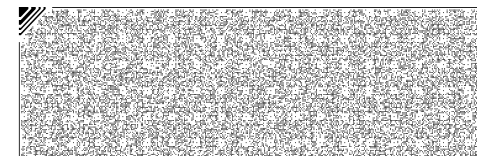
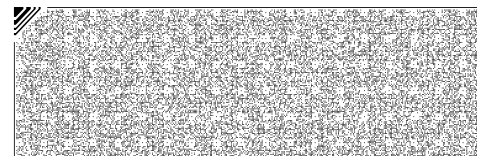
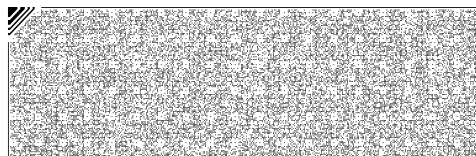
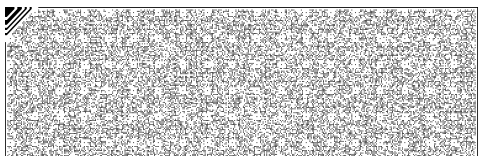
담당자 : 민원여권과  
전화 : 052-226-4882

울산광역시남구청장

※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.

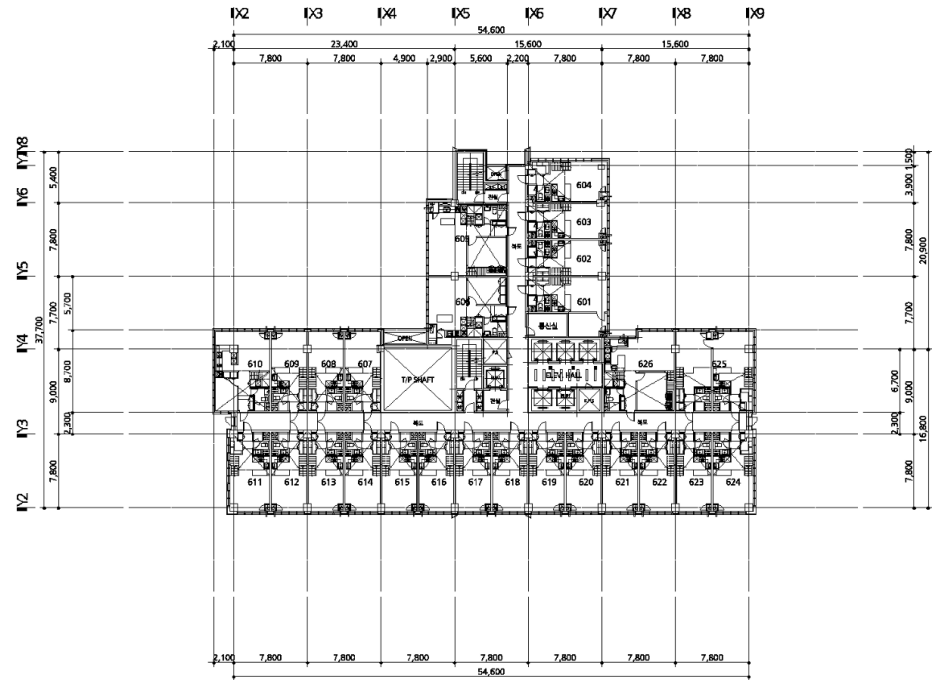




# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120131780000514	고유번호	3114010600-3-16120002	명칭	나인파크 삼산 오피스텔	호수/가구수/세대수	495호/0가구/0세대
대지위치	울산광역시 남구 삼산동		지번	1612-2	도로명주소	울산광역시 남구 화합로 162 (삼산동)	



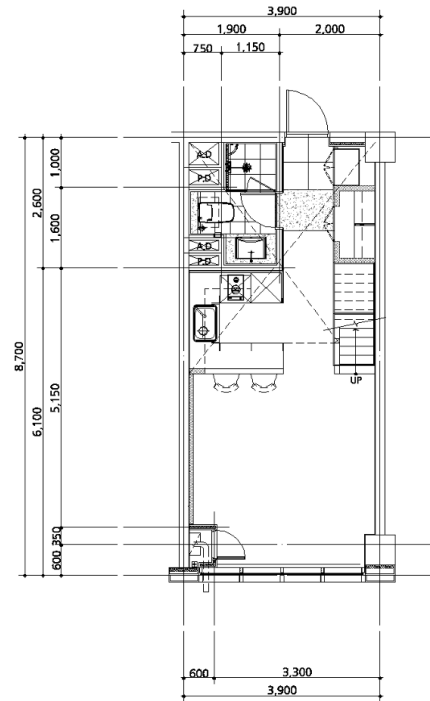
도면의 종류	평면도(6층)	축척	1 : 600	도면 작성자	윤덕원(초석건축사사무소) (서명 또는 인)		
--------	---------	----	---------	--------	-------------------------	--	--



## 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220131780001323	고유번호	3114010600-3-16120002	명칭	나인파크 삼산 오피스텔	호명칭	603
대지위치	울산광역시 남구 삼산동		지번	1612-2	도로명주소	울산광역시 남구 화합로 162 (삼산동)	
건축물현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	윤덕원(초석건축사사무소)	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	---------------	-----------

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

