회 보 서

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

TEL. 052-264-1288
FAX.

문서번호 : 신일 2024-026

시행일자 : 2024-03-28

수 신 : 울산지방법원 사법보좌관 이상인

참 조 : 경매9계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

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

2. 2024.03.22자 귀 제 『2024타경103863』 호로 의뢰하신 『고성택 소유물건(2024타경103863)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

발송 No. 2024.03.28 신일감정평가사사무소

신일감정평가사사무소

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 고성택 소유물건(2024타경103863)

의 뢰 인: 울산지방법원 사법보좌관 이상민

감정평가서번호: 신일 2024-026

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

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
임 재 철 林在哲 (인)

감정평가액	일억오천만원정(₩150,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 이상민	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	고성택 (2024타경103863)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.03.28	2024.03.27	2024.03.28

감정평가내용	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	-	150,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩150,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

신일감정평가사사무소
SHINIL APPRAISAL CO.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 북구 천곡동 소재 "울산동천고등학교" 서측 인근에 위치한 쌍용아진그린타운4차 제413동 제3층 제305호의 경매(2024타경 103863) 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건개요

1) 구분건물

(출처: 귀 제시목록, 집합건축물대장 등)

소재지 (도로명주소)	울산광역시 북구 천곡동 410-1 외 (울산광역시 북구 천곡남로 38)			
건물명, 층, 호수	쌍용아진그린타운4차 제413동 제3층 제305호			
구 조	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕	사용승인일자	1998.11.05	층수: 지하1층/지상17층

구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	용도
일련번호	층/호수				
1	3/305	59.98	31.407	31.722	공동주택 (아파트)

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 03월 28일을 기준하였습니다.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 03월 27일에 실지조사를 하여 대상물건을 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.

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」 제 16조에 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 추첨 "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) 거래사례 [울산광역시 북구(이하 동일)]

[자료출처: 등기사항전부증명서, 국토교통부 실거래자료]

구분	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점
①	천곡동 410-1 외 쌍용아진그린타운4차 제411동	3/3○○	59.95	2,502,085	150,000,000	2023.06.12.
②	천곡동 410-1 외 쌍용아진그린타운4차 제412동	2/2○○	59.98	2,417,472	145,000,000	2023.05.22
③	천곡동 410-1 외 쌍용아진그린타운4차 제412동	3/3○○	59.98	2,367,455	142,000,000	2024.01.18.
④	천곡동 410-1 외 쌍용아진그린타운4차 제413동	1/1○○	59.98	2,234,078	134,000,000	2024.02.26.

2) 비교사례 선정

상기 거래사례 중 대상과 동일 단지에 소재하여 위치적 유사성이 있으며, 이용상황 및 층 등의 물적 유사성이 커서 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 "거래사례 ① " 을 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

상기 거래사례 ①은 거래시점, 전유면적, 해당 층 등을 고려할 때 일반적인 가격수준 범위 내에 속하는 것으로서, 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.000)

4. 시점수정

1) 개요

시점수정은 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 "해당 지역의 아파트 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치 산정

사례구분	시점수정치	비 고
①	1.00111	아파트 지역 :울산광역시 북구 (23.06.12 ~ 24.03.28) 거래시점 : 2023.06.12, 2023년05월 지수를 적용함. 기준시점 : 2024.03.28, 2024년02월 지수를 적용함. 2023.06.12 매매 가격지수 (적용:2023년05월) : 90.1 2024.03.28 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 90.2 시점수정치 : 90.2/90.1≒1.00111

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목(주거용)

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 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
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교내용 (본건 1 / 거래사례 ①)

구분 / 본건 일련번호		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인비교치
1	3층/305호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교내용						
외부요인	본건은 거래사례 ① 대비 외부요인은 대체로 유사합니다.					
내부요인	본건은 거래사례 ① 대비 내부요인은 대체로 유사합니다.					
호별요인	본건은 거래사례 ① 대비 호별요인은 대체로 유사합니다.					
기타요인	본건은 거래사례 ① 대비 기타요인은 대체로 유사합니다.					

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)

본건		사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)
일련번호	층/호수					
1	3/305	2,502,085	1.000	1.00111	1.000	2,504,862

신일감정평가사사무소
SHINIL APPRAISAL CO.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 유사 구분건물	2,500,000원/㎡ 내외	전유면적 기준
의 견		
본건 인근에 소재하는 유사물건의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으며, 건물의 층 등에 따라 가격격차가 있습니다.		

2. 인근 감정평가전례

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

구분	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적 당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)	기준시점	감정평가목적
가	천곡동 410-1 외 쌍용아진그린타운4차 제412동	10/10○○	59.98	2,667,556	160,000,000	2021.09.14	경매
나	천곡동 410-1 외 쌍용아진그린타운4차 제411동	15/15○○	59.95	2,668,891	160,000,000	2021.11.25	경매
다	천곡동 410-1 외 쌍용아진그린타운4차 제402동	9/9○○	73.8	2,818,428	208,000,000	2022.04.20	경매
라	천곡동 410-1 외 쌍용아진그린타운4차 제408동	6/6○○	84.92 중 1/2	2,237,400	95,000,000	2023.11.09	경매

신일감정평가사사무소
SHINIL APPRAISAL CO.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 경매통계분석

[자료출처: 부동산태인]

구분	용도	울산광역시 북구			천곡동		
		낙찰가율 (%)	평균낙찰가율 (%)	낙찰 건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰가율 (%)	낙찰 건수
1년간 평균	아파트	82.31	81.38	80	91.13	82.17	16
6개월 평균	아파트	84.39	82.90	44	82.19	86.87	4

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	3/305	59.98	2,504,862	150,241,623	150,000,000
합 계					150,000,000

신일감정평가사사무소
SHINIL APPRAISAL CO.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	울산광역시 북구 천곡동 [도로명주소] 울산광역시 북구 천곡남로 38	410-1, 410-12, 421-2, 421-9, 1030 쌍용아진 그린타운 4차 제413동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 17층 1층 - 3층 4층 - 17층 지하층	각층 454.80 각층 447.24 426.12			
1.	울산광역시 북구 천곡동	410-1	대	제3종일반주거지역	21,821			
2.	동소	410-12	대	제3종일반주거지역	38			
3.	동소	421-2	대	제3종일반주거지역	27,809			
4.	동소	421-9	대	제3종일반주거지역	669			
5.	동소	1030	대	제3종일반주거지역	1,380			
1	동소	위 5필지 지상 제413동		(내) 철근콘크리트 벽식구조 제3층 제305호	59.98	59.98	150,000,000	비준가액 (공용면적: 31.407㎡ 포함)
				1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권	31,722 51,717,000	31.722		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	60,000,000	
						건 물 :	90,000,000	
	합 계						₩150,000,000.-	
			이	하	여	백		

신일감정평가사사무소
SHINIL APPRAISAL CO.

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 북구 천곡동 소재 "울산동천고등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 학교, 근린생활시설, 농경지, 임야 등으로 형성되어 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 제반 교통상황은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 지하1층 지상17층 건물의 제3층 제305호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지바름, 일부 타일붙임 마감 등,
창호 : 샷시창호 등 입니다.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중입니다.

(5) 설비내역

전기, 위생, 급·배수, 도시가스, 난방설비, 소화전, 승강기설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

5필 일단의 부정형의 토지로서 공동주택(아파트) 건부지로 이용중입니다.

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

주변 가로망 상태 보통시 됩니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- 410-1번지 : 도시지역, 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(저촉), 중로1류(폭 20m ~25m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m) (집산도로)(저촉), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법>
- 410-12번지 : 도시지역, 제3종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(저촉),가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>
- 421-2번지 : 도시지역, 제3종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m ~20m)(집산도로)(접합),가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법>
- 421-9번지 : 도시지역, 제3종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(저촉),가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>
- 1030 번지 : 도시지역, 제3종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m ~20m)(집산도로)(저촉), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한)) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법> 입니다.

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)

(9) 공부와의 차이

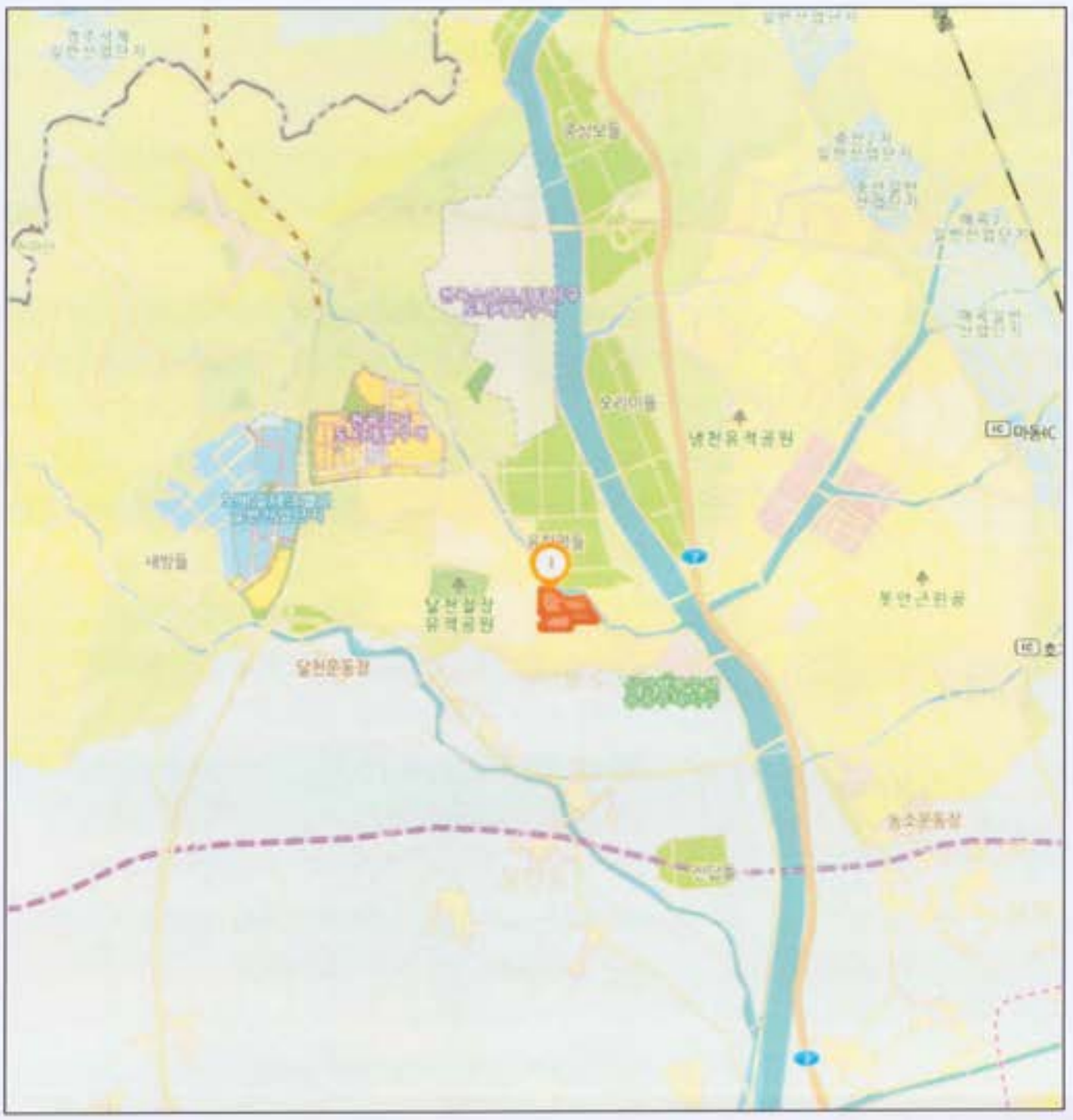
건축물 현황도 중 본건 305호 평면도는 엘리베이터에서 내려 좌측에 본건 305호가 위치하는 것으로 표시되어 있으나, 실제는 엘리베이터에서 내려 우측에 305호가 소재합니다. 413동 전층의 호수 표시는 서측에서 동측으로 1호 ~ 6호로 표시되어 있습니다. 그러므로 305호의 (실제)평면도는 엘리베이터를 기준 좌우 대칭으로 바뀌어 있습니다. 본건의 전유면적, 평면 방식 등 제반 가격형성요인은 동일한 바, 감정가액은 변동없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상입니다.
- 기타사항 : 없습니다.

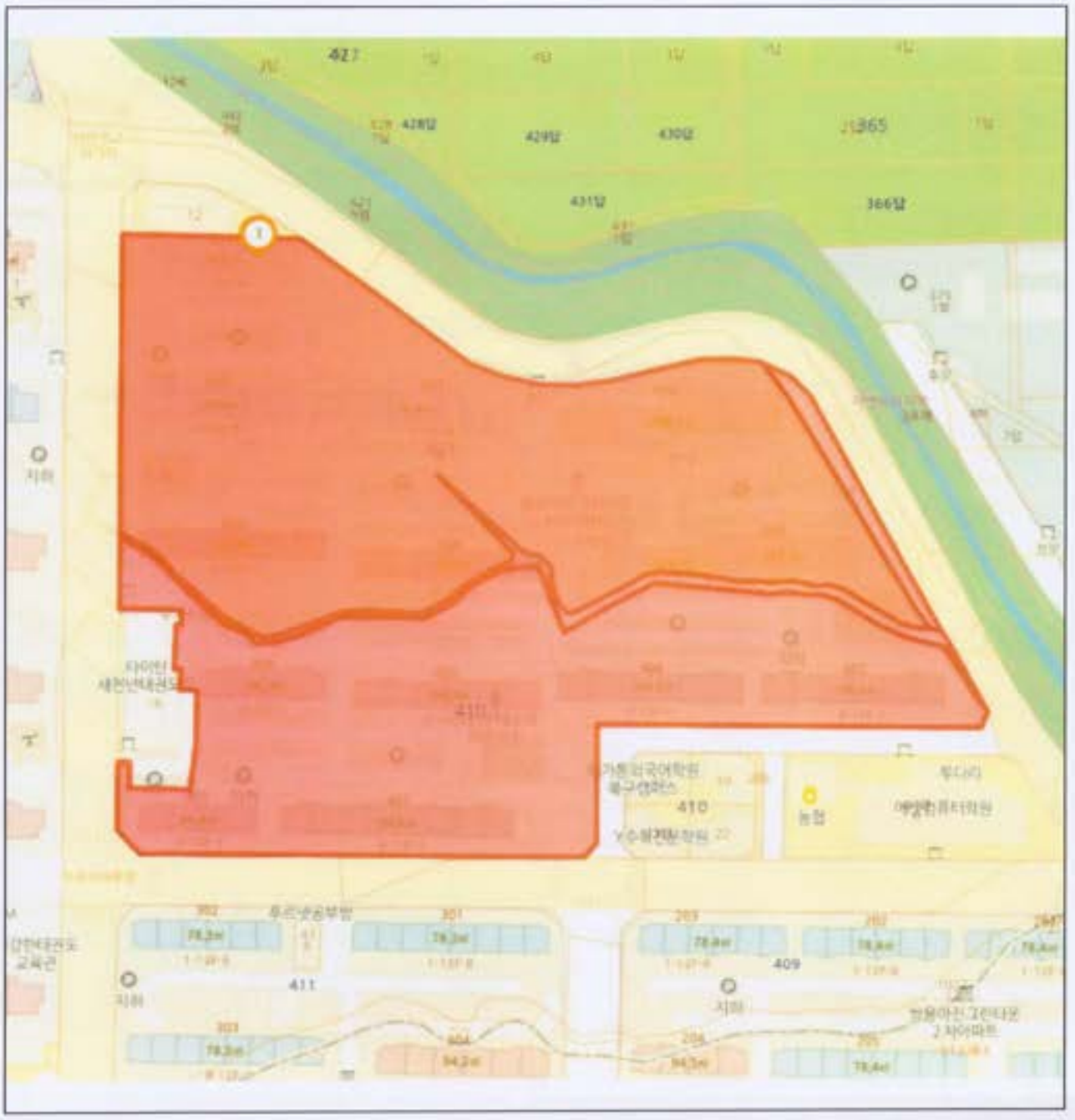
광 역 위 치 도

소 재 지	울산광역시 북구 천곡동 410-1 외 쌍용아진그린타운4차 413동 3층 305호



위 치 도

소 재 지	울산광역시 북구 천곡동 410-1 외 쌍용아진그린타운4차 413동 3층 305호



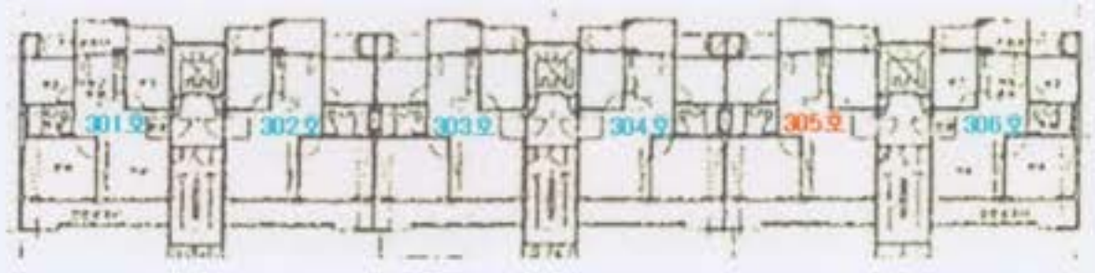
건 물 개 황 도

기호 1 (구분건물) : 울산광역시 북구 천곡동 410-1 외 제413동 제3층 제305호

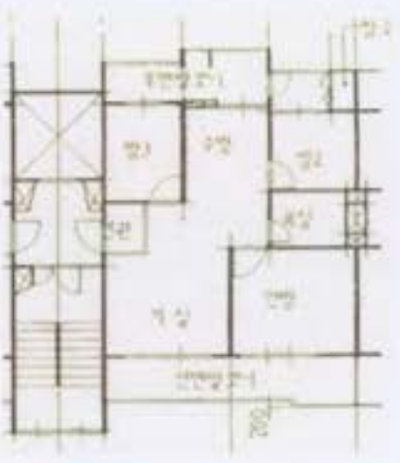
Non Scale

N

S



[3층 호별 배치도]



[본건 305호 평면도 : 출처 집합건축물대장의 305호 건축물현황도(평면도)]

사 진 용 지

본건 소재 제413동 전경 (남서측에서 촬영)

주위환경 (북서측에서 촬영)

사 진 용 지

본건 주 출입구 (1층 소재, 남측에서 촬영)

본건 305호 현관문

수수료 청구서

(전화: 052-264-1288, FAX:)

문서번호 : 신일 2024-026

수 신 : 울산지방법원 사법보좌관 이상민 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.03.22 자 귀 제「 2024타경103863 」 호로 의뢰하신「 울산광역시 북구 천곡동 410-1 쌍용아진그린타운4차 413동 3층 305호 」 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청 구 내 역

과목		금액	비고
평가수수료		290,000	
실비	여비	106,400	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	기본수수료 ≒290,000
	공부발급비	6,000	
	기타 실비	4,000	
	소계	126,400	
특별용역비		-	
공급가액		416,000	1,000원 미만 절사
부가세		41,600	
합계		457,600	
기납부 착수금		-	
정산청구액		457,600	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

하나은행 539 - 910433 - 72907
신일감정평가사사무소 임재철

신일감정평가사사무소

신일감정평가사사무소
SHINIL APPRAISAL CO.

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 -

고유번호 2342-1996-423152

[집합건물] 울산광역시 북구 천곡동 410-1외 4필지 쌍용아진그린타운4차 제413동 제3층 제305호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
~~1 (전 1)~~	~~1998년11월7일~~	~~울산광역시 북구 천곡동 410-1, 410-12, 421-2, 421-9, 1030 쌍용아진그린타운4차 제413동~~	~~철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 17층 공동주택(아파트) 1층 454.80㎡ 2층 454.80㎡ 3층 454.80㎡ 4층 447.24㎡ 5층 447.24㎡ 6층 447.24㎡ 7층 447.24㎡ 8층 447.24㎡ 9층 447.24㎡ 10층 447.24㎡ 11층 447.24㎡ 12층 447.24㎡ 13층 447.24㎡ 14층 447.24㎡ 15층 447.24㎡ 16층 447.24㎡ 17층 447.24㎡ 지하층 426.12㎡~~	~~도면편철장 제6책제575장~~
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 10월 09일 전산이기
2		울산광역시 북구 천곡동 410-1, 410-12, 421-2, 421-9, 1030 쌍용아진그린타운4차 제413동 [도로명주소] 울산광역시 북구 천곡남로 38	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 17층 공동주택(아파트) 1층 454.80㎡ 2층 454.80㎡ 3층 454.80㎡ 4층 447.24㎡ 5층 447.24㎡	지번변경 도로명시행으로 인하여 2012년5월16일 등기

열람용

[집합건물] 울산광역시 북구 천곡동 410-1외 4필지 쌍용아진그린타운4차 제413동 제3층 제305호

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			6층 447.24㎡ 7층 447.24㎡ 8층 447.24㎡ 9층 447.24㎡ 10층 447.24㎡ 11층 447.24㎡ 12층 447.24㎡ 13층 447.24㎡ 14층 447.24㎡ 15층 447.24㎡ 16층 447.24㎡ 17층 447.24㎡ 지하층 426.12㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1. 울산광역시 북구 천곡동 410-1	대	21821㎡	1998년11월7일
	2. 울산광역시 북구 천곡동 410-12	대	38㎡	
	3. 울산광역시 북구 천곡동 421-2	대	27809㎡	
	4. 울산광역시 북구 천곡동 421-9	대	669㎡	
	5. 울산광역시 북구 천곡동 1030	대	1380㎡	
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 10월 09일 전산이기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1998년11월7일	제3층 제305호	철근콘크리트벽식구조 59.98㎡	도면편철장 제6책제575장
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 10월 09일 전산이기

열람용

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1, 2, 3, 4, 5 소유권대지권	51717000분의 31722	1998년11월5일 대지권 1998년11월7일
			부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 10월 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	1999년8월16일 제46806호	1999년8월16일 증여	소유자 홍영자 400222-******* 울산 북구 중산동 736 백산그린타워 101동 201호
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 10월 09일 전산이기
2	소유권이전	2011년3월3일 제16762호	2011년3월2일 증여	소유자 고성택 730203-******* ~~울산광역시 북구 천곡동 410-1~~ ~~쌍용아진그린타운 413동 305호~~
2-1	2번등기명의인표시변경		2011년10월31일 도로명주소	고성택의 주소 울산광역시 북구 천곡남로 38, 413동 305호(천곡동, 쌍용아진그린타운) 2013년11월4일 부기
3	가압류	2022년8월19일 제89144호	2022년8월19일 서울중앙지방법원의 가압류 결정(2022카단816294)	청구금액 금56,523,889 원 채권자 주식회사 에큐온캐피탈 110111-3574046 서울 강남구 삼성로 511, 12층 (삼성동, 골든타워)
4	임의경매개시결정	2024년3월18일 제32206호	2024년3월18일 울산지방법원의 임의경매개시결정(2024타경103863)	채권자 한화생명보험 주식회사 110111-0003204 서울 영등포구 63로 50 (여의도동, 63한화생명빌딩)

열람용

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1 (전 2)~~	~~근저당권설정~~	~~1998년11월13일 제62954호~~	~~1998년11월6일 설정계약~~	~~채권최고액 금15,600,000원 채무자 고성택 울산 북구 중산동 736 백산그린타위 101동 201호 근저당권자 주식회사한국주택은행 110111-1480469 서울 영등포구 여의도동 36-3 (울산지점)~~
~~1-1 (전 2-1)~~	~~1번근저당권변경~~	~~1999년8월23일 제48170호~~	~~1999년8월21일 확정채무의 면책적인수~~	~~채무자 홍영자 울산 북구 중산동 736 백산그린타위 101동 201호~~
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 1-1번 등기를 2000년 10월 09일 전산이기
2	1번근저당권설정등기말소	2001년7월11일 제39380호	2001년7월11일 해지	
3	~~근저당권설정~~	~~2002년8월5일 제59562호~~	~~2002년8월5일 설정계약~~	~~채권최고액 금46,200,000원 채무자 홍영자 울산 북구 중산동 736 백산그린타위101동201호 근저당권자 농소농업협동조합 161236-0000269 울산 북구 호계동 869-13 (아관지소)~~
~~3-1~~	~~3번근저당권변경~~	~~2005년3월23일 제21299호~~	~~2005년3월23일 변경계약~~	~~채권최고액 금49,400,000원~~
~~3-2~~	~~3번근저당권변경~~	~~2011년3월15일 제20568호~~	~~2011년3월15일 계약인수~~	~~채무자 고성택 울산광역시 북구 천곡동 410-1 쌍용아진그린타운 413동 305호~~
4	근저당권설정	2011년3월18일 제21481호	2011년3월18일 설정계약	채권최고액 금80,600,000원 채무자 고성택 울산광역시 북구 천곡동 410-1 쌍용아진그린타운 413동 305호

[집합건물] 울산광역시 북구 천곡동 410-1외 4필지 쌍용아진그린타운4차 제413동 제3층 제305호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 대한생명보험주식회사 110111-0003204 서울특별시 영등포구 여의도동 60
5	3번근저당권설정등기말소	2011년3월21일 제21865호	2011년3월21일 해지	
6	근저당권설정	2012년3월28일 제23669호	2012년3월28일 설정계약	채권최고액 금32,500,000원 채무자 고성택 울산광역시 북구 천곡동 410-1 쌍용아진그린타운 413동 305호 근저당권자 대한생명보험주식회사 110111-0003204 서울특별시 영등포구 여의도동 60
7	근저당권설정	2016년6월29일 제122332호	2016년6월29일 설정계약	채권최고액 금42,000,000원 채무자 고성택 울산광역시 북구 천곡남로 38, 413동 305호(천곡동, 쌍용아진그린타운) 근저당권자 한화생명보험주식회사 110111-0003204 서울특별시 영등포구 63로 50(여의도동)
8	근저당권설정	2021년11월1일 제150258호	2021년11월1일 설정계약	채권최고액 금26,000,000원 채무자 고성택 울산광역시 북구 천곡남로 38, 413동 305호(천곡동, 쌍용아진그린타운) 근저당권자 아이앤유크레디트대부주식회사 110111-4441757 서울특별시 서초구 서초대로 324, 4층(서초동, 서원빌딩)
8-1	8번근저당권부채권질권설정	2021년11월30일 제163941호	2021년11월27일 설정계약	채권액 금26,000,000원 채무자 아이앤유크레디트대부주식회사 서울특별시 서초구 서초대로 324, 4층(서초동, 서원빌딩) 채권자 아프로파이낸셜대부주식회사 110111-1781148 서울특별시 중구 세종대로 39,10층 12층(남대문로4가,서울상공회의소)
9	근저당권설정	2022년1월17일 제5848호	2022년1월17일 설정계약	채권최고액 금60,000,000원 채무자 고성택

[집합건물] 울산광역시 북구 천곡동 410-1외 4필지 쌍용아진그린타운4차 제413동 제3층 제305호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				울산광역시 북구 천곡남로 38, 413동 305호(천곡동, 쌍용아진그린타운) 근저당권자 유미캐피탈대부주식회사 110111-5139301 서울특별시 마포구 마포대로 137, 14층 6호 (공덕동, 케이피엑스빌딩)
9-1	9번근저당권부채권질권설정	2023년8월2일 제78968호	2023년6월30일 설정계약	채권액 금60,000,000원 채무자 유미캐피탈대부주식회사 서울특별시 마포구 마포대로 137, 14층 6호 (공덕동, 케이피엑스빌딩) 채권자 대크메이트코리아대부주식회사 110111-4244094 서울특별시 마포구 마포대로 137, 3층 1호,14층 1호(공덕동, 케이피엑스빌딩)

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 울산지방법원 등기과

열람용

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.
* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

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 2342-1996-423152

[집합건물] 울산광역시 북구 천곡동 410-1외 4필지 쌍용아진그린타운4차 제413동 제3층 제305호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
고성택 (소유자)	730203-*******	단독소유	울산광역시 북구 천곡남로 38, 413동 305호(천곡동, 쌍용아진그린타운)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	가압류	2022년8월19일 제89144호	청구금액 금56,523,889 원 채권자 주식회사 애큐온캐피탈	고성택
4	임의경매개시결정	2024년3월18일 제32206호	채권자 한화생명보험 주식회사	고성택

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	근저당권설정	2011년3월18일 제21481호	채권최고액 금80,600,000원 근저당권자 대한생명보험주식회사	고성택
6	근저당권설정	2012년3월28일 제23669호	채권최고액 금32,500,000원 근저당권자 대한생명보험주식회사	고성택
7	근저당권설정	2016년6월29일 제122332호	채권최고액 금42,000,000원 근저당권자 한화생명보험주식회사	고성택
8	근저당권설정	2021년11월1일 제150258호	채권최고액 금26,000,000원 근저당권자 아이엔유크레디트대부주식회사	고성택
8-1	질권	2021년11월30일 제163941호	채권액 금26,000,000원 채권자 아프로파이낸셜대부주식회사	고성택
9	근저당권설정	2022년1월17일 제5848호	채권최고액 금60,000,000원 근저당권자 유미캐피탈대부주식회사	고성택
9-1	질권	2023년8월2일 제78968호	채권액 금60,000,000원 채권자 태크메이트코리아대부주식회사	고성택

[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.

출력일시 : 2024년 03월 22일 18시 15분 49초

시설확인본
진본
2024/03/22
18:20:59
KST
정부시설확인센터

문서확인번호 : 1711-0992-5605-6124

정부24

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] <개정 2020. 8. 1.>

건물ID	2020041800000423	고유번호	3120010800-3-04100001	명칭	방음아진그린타운4차	특이사항	
대지위치	울산광역시 북구 천곡동	지번	410-1 외 5필지	도로명주소	울산광역시 북구 천곡남로 38 (천곡동)		
대지면적	53,389 ㎡	연면적	144,470.24㎡	지역	용도지역미지정	지구	용도지구미지정
건축면적	11,482.3 ㎡	용적률 산정용 연면적	117,340.89㎡	건축물 수	13	주용도	공동주택(아파트)
건폐율	21.51 %	용적률	219.78%	총 호수/가구수/세대수	0호/0가구/1114세대	총 주차 대 수	1,164
조경면적	㎡	공개 공지/공간 면적	㎡	건축선 후퇴면적	㎡	건축선 후퇴거리	m

구역	부속건축물	
용도구역미지정		
	17동	19,552.25㎡

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일	변동원인
주	401동		철근콘크리트조	스라브	14/1	공동주택(아파트)	5,331.6802	1998.11.5.	신규작성(신축)
주	402동		철근콘크리트조	스라브	13/1	공동주택(아파트)	9,954.5596	1998.11.5.	신규작성(신축)
주	403동		철근콘크리트조	스라브	13/1	공동주택(아파트)	8,403.1201	1998.11.5.	신규작성(신축)
주	404동		철근콘크리트조	스라브	13/1	공동주택(아파트)	8,403.1201	1998.11.5.	신규작성(신축)
주	405동		철근콘크리트조	스라브	13/1	공동주택(아파트)	9,002.0996	1998.11.5.	신규작성(신축)
주	406동		철근콘크리트조	스라브	15/1	공동주택(아파트)	6,400.7202	1998.11.5.	신규작성(신축)

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

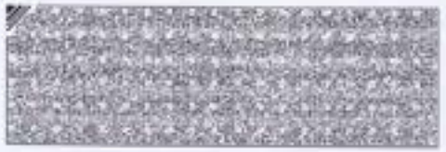
발급일 : 2024년 03월 22일

담당자 : 건축주택과
전 화 :

울산광역시 북구청장

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.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식]

문서확인번호 : 1711-0992-5605-6124

대지위치	울산광역시 북구 천곡동	명칭	쌍용아진그린타운4차	특이사항	
지번	지번 관련 주소	도로명주소	울산광역시 북구 천곡남로 38 (천곡동)		
410-1 외 5필지	410-12, 410-16, 421-2, 421-9, 1030	도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기			인허가 시기
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 38 대	비상용 대		허가일
건축주			자주식	697대 18,106.9004㎡	467대 5,370.5㎡	대 ㎡	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분	수량 및 용량	착공일
설계자			기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식 장기특기식	지상	개 ㎥	사용승인일
공사감리자			전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량 7,500인용	지하	개 ㎥	
공사시공자 (현장관리인)											

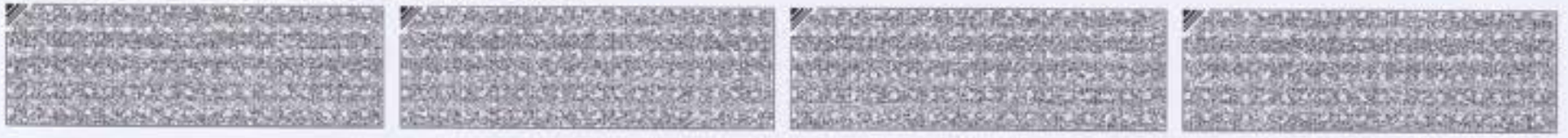
※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능				
			내진설계 적용 여부 비적용	내진능력	관리계획 수립 여부	
			특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L m	건축물 관리점검 현황	
			기초형식 : [ ] 지내력기초(t/㎡) [ ] 피일기초	구조설계해석법 : [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법	종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2011.10.4	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (층괄표제부(부속건축물 면적:'22364.02' -> '19552.25',부속건축물 수:'18' -> '17',주건축물 수:'31' -> '13')) 직권변경 - 이하여백 -			- 이하여백 -

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

297㎜ X 210㎜[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.



문서확인번호 : 1711-0992-5605-6124

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제6호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020041800000423	고유번호	3120010800-3-04100001	명칭	쌍용아진그린타운4차	특이사항	
대지위치	울산광역시 북구 천곡동	지번	410-1 외 5필지	도로명주소			

건 축 물 현 황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
주	407동		철근콘크리트조	스라브	15/1	공동주택(아파트)	9,601.0801	1998.11.5.	신규작성(신축)
주	408동		철근콘크리트조	스라브	15/1	공동주택(아파트)	9,601.0801	1998.11.5.	신규작성(신축)
주	409동		철근콘크리트조	스라브	14/1	공동주택(아파트)	12,653.7998	1998.11.5.	신규작성(신축)
주	410동		철근콘크리트조	스라브	16/1	공동주택(아파트)	16,963.4805	1998.11.5.	신규작성(신축)
주	411동		철근콘크리트조	스라브	16/1	공동주택(아파트)	10,134.96	1998.11.5.	신규작성(신축)
주	412동		철근콘크리트조	스라브	16/1	공동주택(아파트)	7,604.6401	1998.11.5.	신규작성(신축)
주	413동		철근콘크리트조	스라브	17/1	공동주택(아파트)	8,051.8799	1998.11.5.	신규작성(신축)
부	414동 상가		철근콘크리트조	스라브	3/1	생활편익시설	2,811.77	1998.11.5.	신규작성(신축)
부	415동		철근콘크리트조	스라브	2/1	복지동	584.64	1998.11.5.	신규작성(신축)
부	416동		철근콘크리트조	스라브	0/1	지하주차장-1	2,818.45	1998.11.5.	신규작성(신축)
부	417동		철근콘크리트조	스라브	0/1	지하주차장-2	3,555.73	1998.11.5.	신규작성(신축)
부	418동		철근콘크리트조	스라브	0/1	지하주차장-3	3,109.22	1998.11.5.	신규작성(신축)
부	419동		철근콘크리트조	스라브	0/1	지하주차장-4	1,929.51	1998.11.5.	신규작성(신축)
부	420동		철근콘크리트조	스라브	0/1	지하주차장-5	3,912.51	1998.11.5.	신규작성(신축)

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.

문서확인번호 : 1711-0992-5605-6124

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제6호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(2쪽 중 제2쪽)

건물ID	2020041800000423	고유번호	3120010800-3-04100001	명칭	쌍용아진그린타운4차	특이사항	
대지위치	울산광역시 북구 천곡동	지번	410-1 외 5필지	도로명주소			

건 축 물 현 황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
부	421동		철근콘크리트조	스라브	0/1	지하주차장-6	2,781.48	1998.11.5.	신규작성(신축)
부	422동		철근콘크리트조	스라브	0/1	전기실,펌프실	554.5	1998.11.5.	신규작성(신축)
부	423동		철근콘크리트조	스라브	1/0	보육시설	148.32	1998.11.5.	신규작성(신축)
부	424동		철근콘크리트구조	스라브	1/0	경비실	16.2	1998.11.5.	신규작성(신축)
부	425동			스라브	1/0	경비실	16.2	1998.11.5.	신규작성(신축)
부	426동			스라브	1/0	경비실	16.2	1998.11.5.	신규작성(신축)
부	427동			스라브	1/0	경비실	16.2	1998.11.5.	신규작성(신축)
부	428동			스라브	1/0	경비실	16.2	1998.11.5.	신규작성(신축)
부	429동			스라브	1/0	경비실	16.2	1998.11.5.	신규작성(신축)
부	430동			스라브	1/0	공중변소	10.89	1998.11.5.	신규작성(신축)
부	431동			스라브	1/0	재활용품보관창고	49.8	1998.11.5.	신규작성(신축)
				- 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 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

시점확인본 진본 2024/03/22 18:24:24 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1711-0994-6156-5462

정부24

집합건축물대장 (표제부, 갑)

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

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120041800003968	3120010800-3-04100001	경동아진그린타운4차 413동	0호/0가구/102세대

대지위치	울산광역시 북구 천곡동	지번	410-1 외 4필지	도로명주소	울산광역시 북구 천곡남로 38 (천곡동)	
※ 대지면적	0㎡	연면적	7,625.76㎡	※ 지역	용도지역미지정	※지구	용도지구미지정	※구역	용도구역미지정
건축면적	598.02㎡	용적률 산정용 연면적	7,625.76㎡	주구조	철근콘크리트조	주용도	아파트	층수	지하: 1층, 지상: 17층
※건폐율	0 %	※용적률	0 %	높이	41.3 m	지붕	스라브	부속건축물	18동 22,364.02㎡
※조경면적	㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	m	※건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주13	지1	철근콘크리트조	대피소	426.12	주13	6층	철근콘크리트조	아파트	447.24
주13	1층	철근콘크리트조	아파트	454.8	주13	7층	철근콘크리트조	아파트	447.24
주13	2층	철근콘크리트조	아파트	454.8	주13	8층	철근콘크리트조	아파트	447.24
주13	3층	철근콘크리트조	아파트	454.8	주13	9층	철근콘크리트조	아파트	447.24
주13	4층	철근콘크리트조	아파트	447.24	주13	10층	철근콘크리트조	아파트	447.24
주13	5층	철근콘크리트조	아파트	447.24	주13	11층	철근콘크리트조	아파트	447.24

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 03월 22일

울산광역시 북구청장

담당자: 건축주택과
전 화:

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙[별지 제3호서식]

대지위치	울산광역시 북구 천곡동	명칭	쌍용아진그린타운4차 413동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/102세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소	울산광역시 북구 천곡남로 38 (천곡동)		
410-1 외 4필지	410-12, 421-2, 421-9, 1030	도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기			인허가 시기	
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 3대	비상용 대		허가일	1996.5.1.
건축주	아진건설 주식회사	181211-*******	자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분	수량 및 용량	착공일	1996.5.17.
설계자	박재욱	43******	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	지상	대 ㎡	사용승인일	1998.11.5.
공사감리자	이동일	181211-0******	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하	대 ㎡		
공사시공자 (현장관리인)	쌍용건설 주식회사	641******										

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능				
			내진설계 적용 여부 적용	내진능력	관리계획 수립 여부	
			특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L m	건축물 관리점검 현황	
			기초형식 : [ ] 지내력기초(t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법 : [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법	종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2011.1.19	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (주/부속 일련번호 : '' → '13', 주/부속 일련번호 : '' → '13', 주/부속 일련번호 : '' → '13', 주/부속 일련번호 : '' → '13', 주/부속 일련번호 : '' → '13', 주/부속 일련번호 : '' → '13', 주/부속 일		련번호 : '' → '13', 주/부속 일련번호 : '' → '13', 주/부속 일련번호 : '' → '13', 주/부속 일련번호 : '' → '13', 주/부속 일련번호 : '' → '13', 주/부속 일련번호 : '' → '13', 주/부속 일련번호 : '' → '13', 주/부속 일련번호 : ''	- 이하여백 -

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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.

문서확인번호 : 1711-0994-6156-5462

집합건축물대장(표제부,을) 건축물현황

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

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041800003968	고유번호	3120010600-3-04100001	명칭	쌍용아진그린타운4차 413동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/102세대
대지위치	울산광역시 북구 천곡동	지번	410-1 외 4필지	도로명주소	울산광역시 북구 천곡남로 38 (천곡동)		

건 축 물 현 황					건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주13	12층	철근콘크리트조	아파트	447.24					
주13	13층	철근콘크리트조	아파트	447.24					
주13	14층	철근콘크리트조	아파트	447.24					
주13	15층	철근콘크리트조	아파트	447.24					
주13	16층	철근콘크리트조	아파트	447.24					
주13	17층	철근콘크리트조	아파트	447.24					
		- 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 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호 : 1711-0994-6156-5462

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

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

건물ID	2120041800003968	고유번호	3120010800-3-04100001	명칭	쌍용아진그린타운4차 413동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/102세대
대지위치	울산광역시 북구 천곡동	지번	410-1 외 4필지	도로명주소	울산광역시 북구 천곡남로 38 (천곡동)		

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2011.1.19	→ '13', 주/부속 일련번호 : '' → '13', 주/부속 일련번호 : '' → '13', 층번호명 : '지하층' → '지1', 층번호 : '' → '1', 층구분 코드 : '20' → '10', 주/부속일련번호 : '1' → '13') 직권변경		
2019.5.28	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재 - 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 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

시설확인본
진본
2024/03/22
18:26:59
KST
정부시설확인센터

문서확인번호 : 1711-0996-1708-2397

정부24

집합건축물대장(전유부, 갑)

(3쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제6호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	2220041800014432	고유번호	3120010800-3-04100001	명칭	쌍용아진그린타운4차 413동	호명칭	305
대지위치	울산광역시 북구 천곡동	지번	410-1 외 4필지	도로명주소	울산광역시 북구 천곡남로 38 (천곡동)		

전 유 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	3	철근콘크리트조	아파트	59.98
		- 이하여백 -		

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
부	지하	철근콘크리트조	초과지하	11.019
주	지하	철근콘크리트조	지하대피소(법적)	4.711
부	지1-2	철근콘크리트조	복지동	0.359
부	지하	철근콘크리트조	펌프실	0.34

소 유 자 현 황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
고성택 / 730203-1******	울산광역시 북구 천곡동 410-1 쌍용아진그린타운 413동 305호	1/1	2011.3.3. / 소유권이전
- 이하여백 -	- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 03월 22일

담 당 자 : 건축주택과

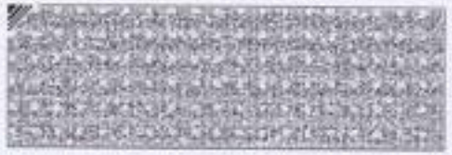
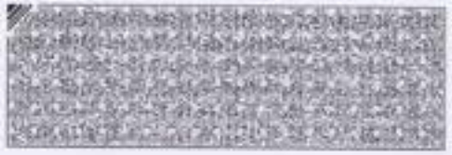
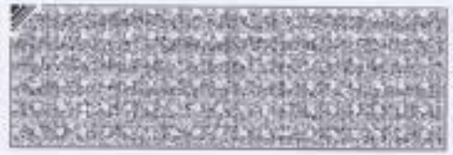
전 화 :

울산광역시 북구청장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜ X 210㎜[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.

문서확인번호 : 1711-0996-1708-2397

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식]

건물ID	2220041800014432	고유번호	3120010600-3-04100001	명칭	쌍용아진그린타운4차 413동	호명칭	305
대지위치	울산광역시 북구 천곡동	지번	410-1 외 4필지	도로명주소	울산광역시 북구 천곡남로 38 (천곡동)		

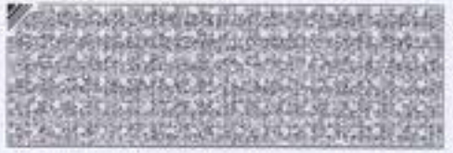
공 용 부 분					공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택 (아파트) 공시가격
부	지하	철근콘크리트조	전기실		2023.1.1.	86,900,000
부	1	철근콘크리트조	보육시설	0.091	2022.1.1.	104,000,000
부	1	조적조	경비실	0.06	2021.1.1.	86,300,000
부	1	조적조	재활용품보관창고	0.031	2020.1.1.	78,500,000
부	1	조적조	공중변소	0.007	2019.1.1.	78,000,000
주	각층	철근콘크리트조	계단실	14.789	2018.1.1.	99,000,000
		- 이하여백 -			2017.1.1.	113,000,000
					2016.1.1.	121,000,000
					2015.1.1.	109,000,000
					2014.1.1.	107,000,000
					2013.1.1.	106,000,000
					* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2011.4.13	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (전유공용면적(층번호 :'0' -> '3')) 직권변경 - 이하여백 -			- 이하여백 -

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

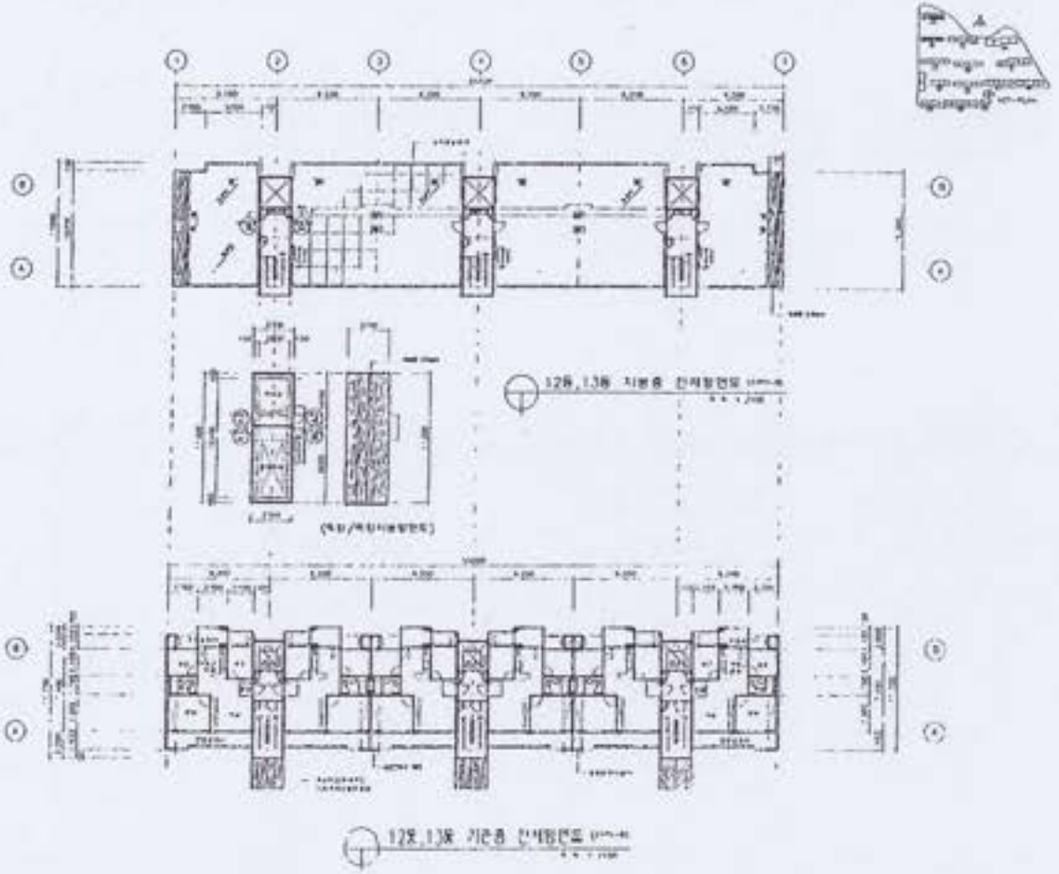
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041800003968	고유번호	3120010800-3-04100001	명칭	쌍용아진그린타운4차 413동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/102세대
대지위치	울산광역시 북구 천곡동	지번	410-1 외4필지	도로명주소	울산광역시 북구 천곡남로 38 (천곡동)		



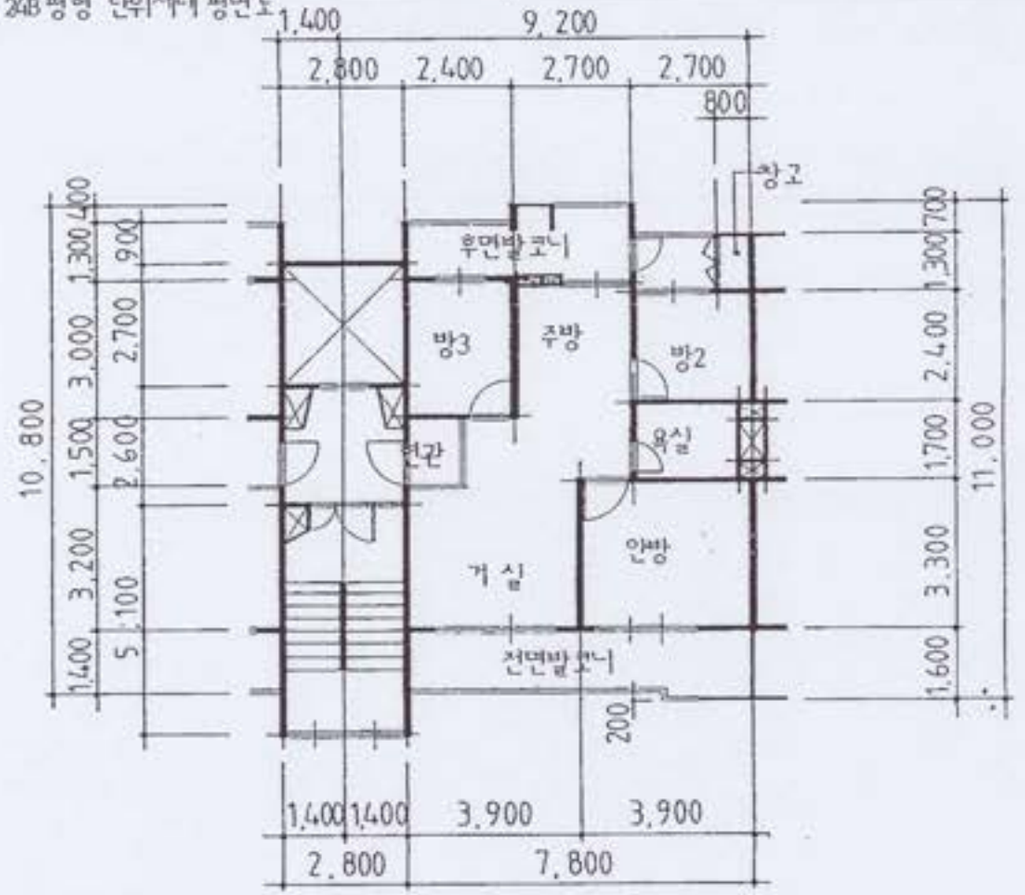
도면의 종류	축척	도면 작성자
평면도()	1 : 150	박재욱 (서명 또는 인)

297mm×210mm[백상지 80g/㎡]

건축물현황도

건물ID	2220041800014432	고유번호	3120010800-3-04100001	명칭	쌍용아진그린타운4차 413동	호명칭	305
대지위치	울산광역시 북구 천곡동	지번	410-1 외 4필지	도로명주소	울산광역시 북구 천곡남로 38 (천곡동)		

24B 평형 단위세대 평면도



도면의 종류	평면도	축 척	1 : 150	도면 작성자	박재욱 (서명 또는 인)

GT 1[illegible]는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

울산광역시 울주군 100원 2024년3월25일

297mm×210mm(백상지 80g/m²)

문서확인번호: 1711-4315-6871-4949

진본 2024/03/26 14:39:39 KST 정부사실확인센터

발급번호 : 202431200002435071　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2024/ 03/ 26

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	임재철	주소	
			전화번호	010-8555-8473

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	울산광역시 북구 천곡동	410-1	대	21,821.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(저촉), 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(접산도로)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접산도로)(저촉) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면

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

2024/ 03/ 26

울 산 광 역 시　북 구 청 장

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 하실 수 있습니다.

문서확인번호: 1711-0999-4833-5199

진 본
2024/03/22 18:32:34 KST
정부시점확인센터

발급번호 : 202431200002432964　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2024/ 03/ 22

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

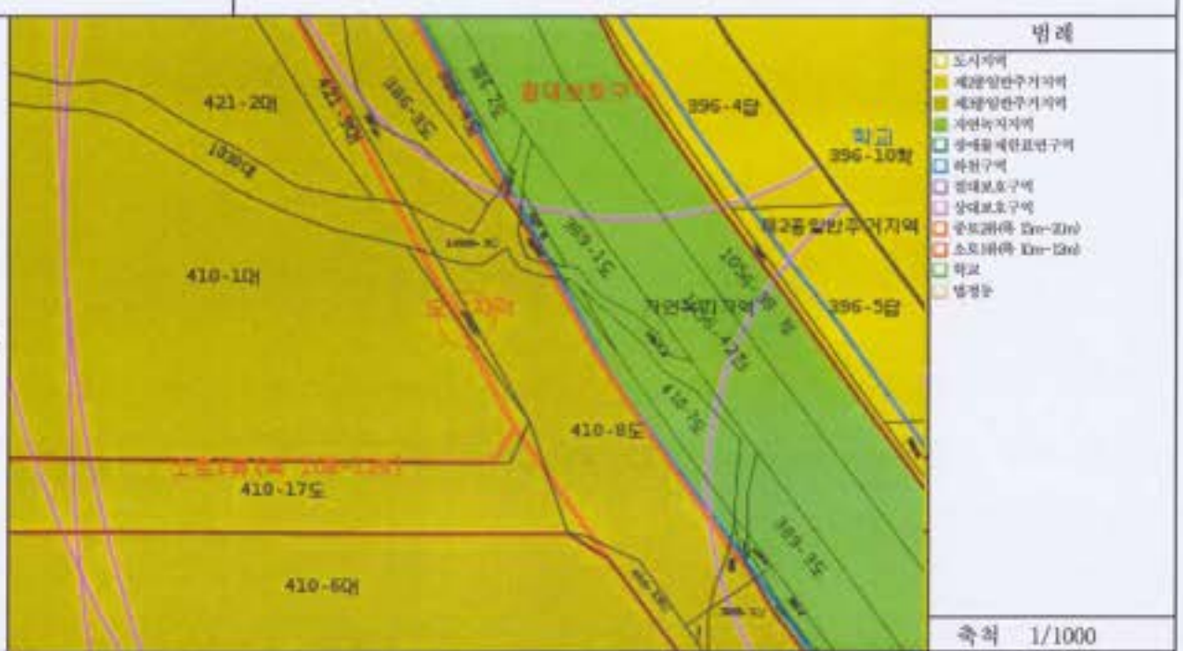
신청인	성명	임재철	주소	
			전화번호	010-8555-8473

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	울산광역시 북구 천곡동	410-12	대	38.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제3종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(저촉) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면



축척 1/1000

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

2024/ 03/ 22

울 산 광 역 시　북 구 청 장

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 면제

◆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.

문서확인번호: 1711-4317-1677-3781

시청확인용 진본 2024/03/26 14:42:04 KST 정부시점확인센터

발급번호 : 2024312000002435073 발행매수 : 1/2 발급일 : 2024/ 03/ 26

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

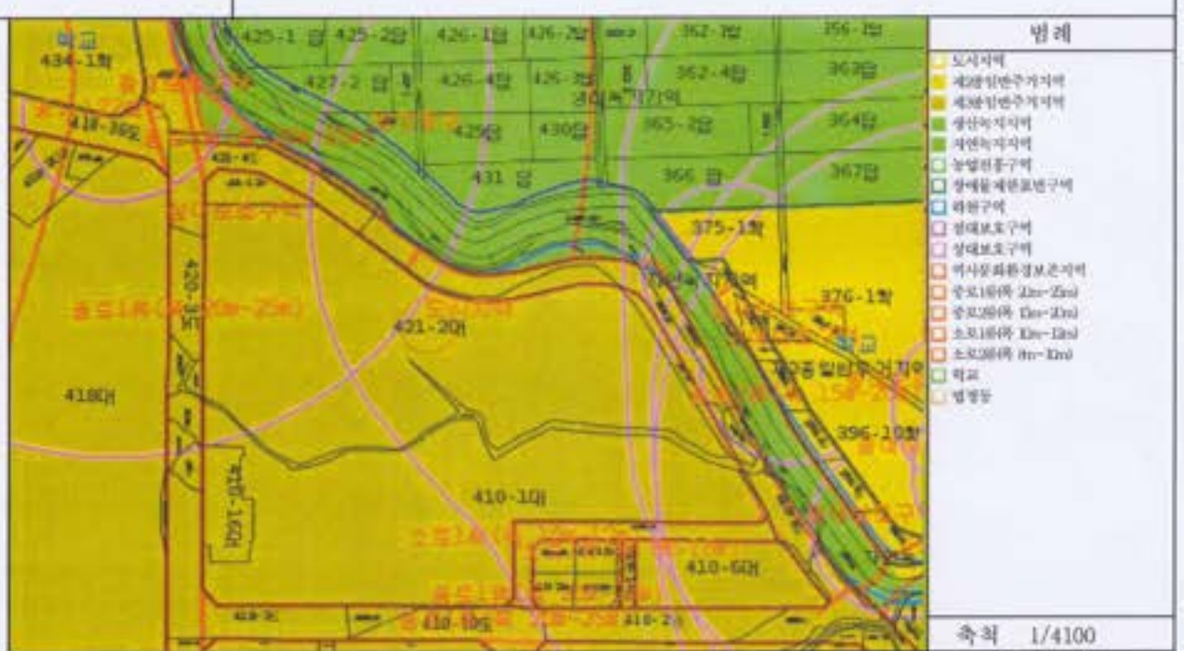
신청인	성명	임재철	주소	
			전화번호	010-8555-8473

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	울산광역시 북구 천곡동	421-2	대	27,809.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제3종일반주거지역, 중로1류(폭 20m-25m)(접함), 중로2류(폭 15m-20m)(접산도로)(접함) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,장애물제한표면구역<공항시설법>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,역사문화환경보존지역<문화재보호법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면



축척 1/4100

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

2024/ 03/ 26

울 산 광 역 시 북 구 청 장

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 하실 수 있습니다.

문서확인번호: 1711-1008-1899-9736

시설확인용 진본 2024/03/22 18:47:04 KST 정부시설확인센터

발급번호 : 202431200002432968　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2024/ 03/ 22

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	임재철	주소	
			전화번호	010-8555-8473

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	울산광역시 북구 천곡동	421-9	대	669.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제3종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(저촉) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,장애물제한표면구역<공항시설법>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면

축척 1/1800

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

2024/ 03/ 22

울 산 광 역 시　북 구 청 장

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 하실 수 있습니다.

문서확인번호: 1711-4318-5971-2500

진본 2024/03/26 14:44:25 KST 정부시장확인센터

정부24

발급번호 : 202431200002435075　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2024/ 03/ 26

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	임채철	주소	
			전화번호	010-8555-8473

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	울산광역시 북구 천곡동	1030	대	1,380.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제3종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접산도로)(저촉) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면

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

2024/ 03/ 26

울 산 광 역 시　북 구 청 장

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 인원

◆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.