감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 : 울주신용협동조합장

건 명 : 울산광역시 남구 신정동 181-4 제2층 제201호 외 1개호 소재 구분건물

번 호 : 삼창 제 I20245-01002 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.
울산광역시 남구 달동
1325-12 SONY빌딩 6층
TEL.(052)261-1800 / FAX.(052)261-3888

울산지사장 이창동

I20245-01002

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 명 희 (인)

(주)삼창감정평가법인 울산경남지사장 이창동 (서명또는인)

감정평가액	오억오천오백만원정 (₩555,000,000)			
의 뢰 인	울주신용협동조합장	감정평가목적	공매	
제 출 처	울주신용협동조합	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정호점 (수탁자: 국제자산신탁주식회사)	감정평가조건	--	
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작 성 일
기타 참고사항	--	2024. 01. 05	2024.01.05	2024. 01. 05

감정평가내용

공부(公簿) (의뢰)		사 정		감정평가액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	555,000,000
합 계					₩555,000,000
	이	하	여	백	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 울산광역시 남구 신정동 소재 '울산중앙초등학교' 서측 인근에 위치하는 '그린뜰' 제2층 제201호 외 1개호로서, 울주신용협동조합에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 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 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)
감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 기준하였음.

나. 본 감정평가는 공매 목적으로서 타 용도로는 사용할 수 없으며, 평가목적 이외의 다른 목적(담보 등)으로 감정평가 시에는 기재 내용, 감정평가액이 달라질 수 있음.

다. 토지·건물 가격배분은 한국감정평가협회에서 발행한 '집합건물 구분감정평가시 토지·건물 배분 비율표'를 참고하여 배분비율을 적용하였음.

라. 대상물건은 이해관계인의 부재 등으로 임대관계는 미상처리하였음.

마. 대상물건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부확인이 곤란하여 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰, 동종 유사부동산의 일반적인 내부상태 등을 종합적으로 고려한 사항을 기준으로 감정평가하였으니 공매진행시 내부의 구조, 인테리어, 이용상황 및 관리상태 등을 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2024년 01월 05일로 함.

나. 실지조사(2024년 01월 05일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	울산광역시 남구 신정동 181-4 (울산광역시 남구 중앙로230번길 18)					
건물명 및 층·호수	그린뜰 제2층 제201호 외 1개호					
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)	
	대	준주거지역	661.2	2,356.78	-1/14	
	주구조	주용도	사용승인일	단지규모		
				동수	세대수/호수	
	철근콘크리트구조	공동주택	2019.05.02	1	17/8	

설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설 비	승강기설 비	도시가스설 비	기타설비
	○	-	○	○	○	○	-	-

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
가)	2/201	84.8263	21.5316	106.3579	29.6044	오피스텔
나)	5/501	84.8263	21.5316	106.3579	29.6044	
합 계		169.6526	43.0632	212.7158	59.2088	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	감정평가목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	신정동 580-1	신정센텀메르빌 5/504	62.081	오피스텔	경매	2023.04.24	208,000,000
						2018.03.15	(약 3,350,000)
②	신정동 569-2	문수로드림파크 101/6/609	43.4978	오피스텔	담보	2022.02.28	151,000,000
						2022.03.25	(약 3,470,000)
③	달동 650-2	무성다채움 2/201	65.8663	오피스텔	담보	2021.06.23	243,000,000
						2019.03.12	(약 3,690,000)

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	신정동 569-2	문수로드림파크 101/8/804	43.4978	오피스텔	2023.08.18	155,000,000	등기사항 전부증명서
					2022.03.25	(약 3,560,000)	
㉡	신정동 508-11외	대상웰리움 8/802	37.83	오피스텔	2022.07.04	133,000,000	등기사항 전부증명서
					2019.10.22	(약 3,520,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
오피스텔	전유면적당: 3,300,000원/㎡ 수준	인근 부동산

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	울산			남구			신정동		
구분	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/오피스텔 (주거)	60.38	55.97	39	58.23	47.68	10	59.61	50.37	7
집합건물/오피스텔	76.71	83.45	9	80.39	82.17	2	85.67	85.67	1

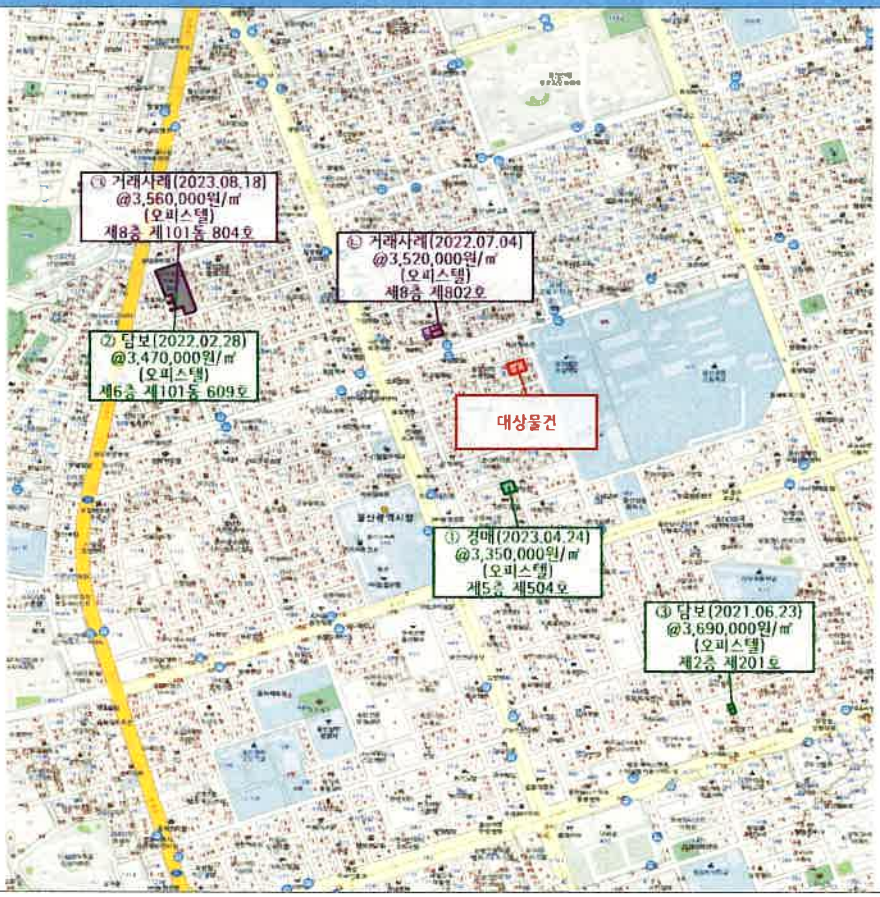
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	신정동 569-2	문수로드림파크 101/8/804	43.4978	오피스텔	2023.08.18	155,000,000	등기사항 전부증명서
					2022.03.25	(약 3,560,000)	

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 가),나)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(오피스텔)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '울산 매매가격지수(오피스텔)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2023.08.18~2024.01.05)

$$\frac{\text{2023년 11월}}{\text{2023년 7월}} = \frac{94.46}{95.24} \fallingdotseq 0.99181$$

※ 기준시점 : 2024.01.05, 2023년 12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2023년 11월 지수를 적용 함.
※ 거래시점 : 2023.08.18 2023년 7월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.99181).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	0.980	대상물건이 차량이용의 편리성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등에서 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.980	대상물건이 경과연수에 따른 노후도, 단지내 총세대수 및 최고층수 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.955	대상물건이 층별 효용, 면적 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		**1.000**	**0.917**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 나)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	0.980	대상물건이 차량이용의 편리성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등에서 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.980	대상물건이 경과연수에 따른 노후도, 단지내 총세대수 및 최고층수 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.975	대상물건이 층별 효용, 면적 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		**1.000**	**0.936**	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가)	3,560,000	1.000	0.99181	0.917	3,237,784
나)	3,560,000	1.000	0.99181	0.936	3,304,870

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	2/201	84.8263	29.6044	3,237,784	274,649,237	275,000,000
나)	5/501	84.8263	29.6044	3,304,870	280,339,894	280,000,000
합 계		169.6526	59.2088	-	-	555,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	울산광역시 남구 신정동 [도로명주소] 울산광역시 남구 중앙로230번길 18	181-4 그린뜰	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층				
				지하1층	66.26			
				1층	18.18			
				2층	202.12			
				3층	202.12			
				4층	202.12			
				5층	202.12			
				6층	165.74			
				7층	165.74			
				8층	165.74			
				9층	165.74			
				10층	165.74			
				11층	165.74			
				12층	165.74			
				13층	165.74			
				14층	137.94			
1	동소	181-4	대	준주거지역	661.2			
가				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	84.8263	84.8263	275,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	29.6044			
				661.2x	--------	29.6044		
					661.2			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	82,500,000	
						건 물 :	192,500,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
나				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	84.8263	84.8263	280,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	29.6044			
				661.2x	-------	29.6044		
					661.2			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	84,000,000	
						건 물 :	196,000,000	
	합 계						₩555,000,000	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

대상물건 전경



위치 및 주위환경	대상물건은 울산광역시 남구 신정동 소재 '울산중앙초등학교' 서측 인근에 위치하는 '그린뜰' 제2층 제201호 외 1개호로서, 주위는 학교, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.
교 통 상 황	대상물건까지 차량접근 가능하며, 일반적인 교통사정 보통임.
토지의 형상 및 이용상태	가장형의 토지이며, 오피스텔 및 공동주택 건부지임.
도 로 상 태	주변 가로망 상태 보통임.
건물의 구조 및 이용상태	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건물 내 제 2층 제201호 외 1개호로서, 외벽: 몰탈위페인트마감 등임. 창호: 샷시창호임. 이용상태: 오피스텔임.

구분건물 감정평가요항표

위생 및 냉난방설비 등	위생설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어 있음.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	도시지역, 준주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역(2017-03-30)(울산공업고등학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(2017-03-30)(울산중앙초등학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(2017-03-30)(월평중학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 절대보호구역(2017-03-30)(울산중앙초등학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉.
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타	임대관계: 미상임. 기타: 없 음.

광 역 위 치 도

N

S

소재지	울산광역시 남구 신정동 181-4 그린뜰 제2층 제201호 외 1개호



상 세 위 치 도

N

S

소재지	울산광역시 남구 신정동 181-4 그린뜰 제2층 제201호 외 1개호



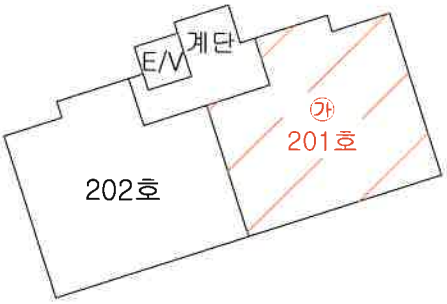
호별배치도 및 내부구조도

N

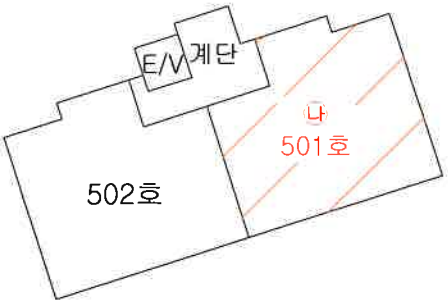
None Scale

S

< 2층 호별배치도 >



< 5층 호별배치도 >



< 201호 내부구조도 >



< 501호 내부구조도 >



대상물건

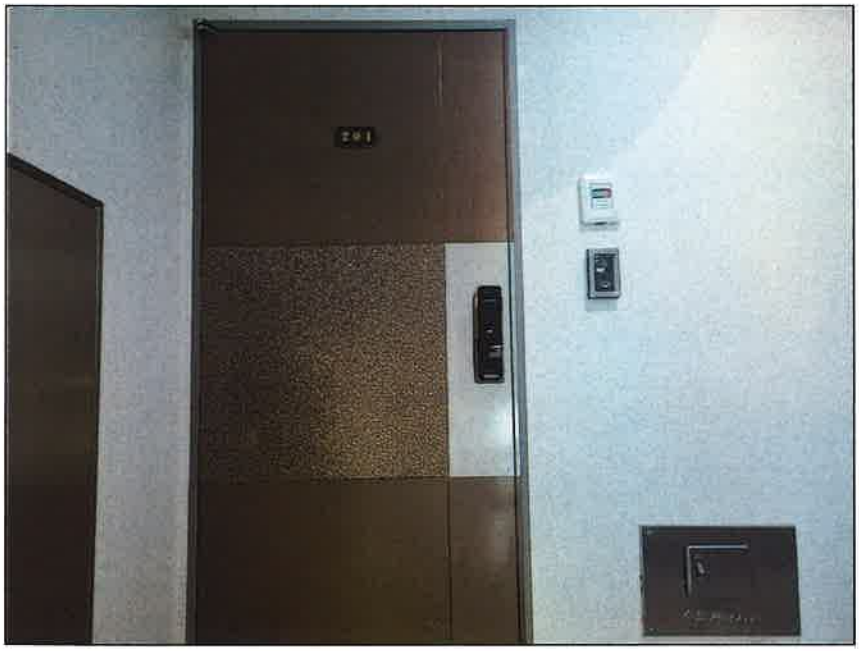
㉮ (그린뜰 제2층 제201호)

㉯ (그린뜰 제5층 제501호)

사 진 용 지

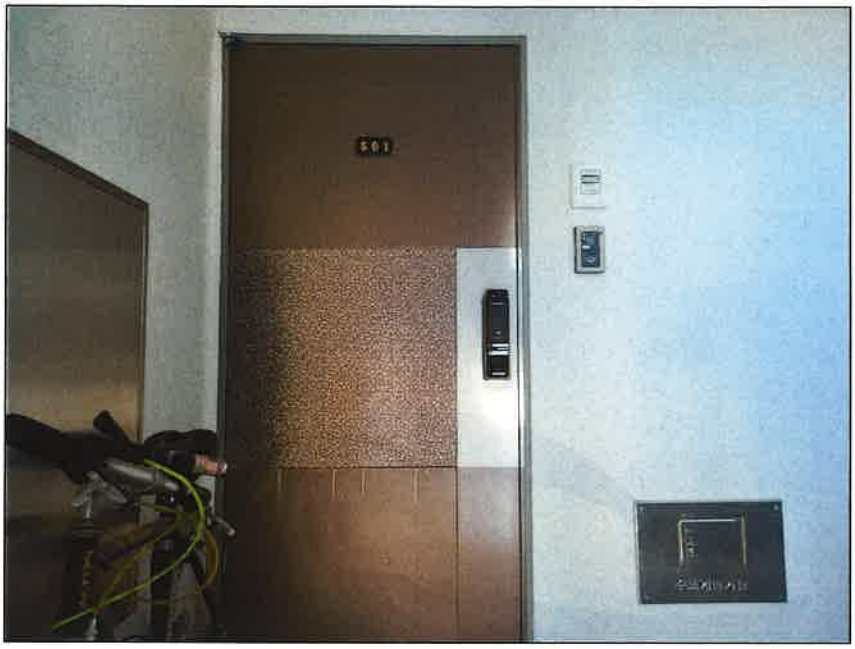


[대상물건 전경]



[201호 현관 전경]

사 진 용 지



[501호 현관 전경]



[주위 전경]

(주) 삼창감정평가법인

수　　신 : 울주신용협동조합장
(경　유)
참　　조 : -

제　　목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

---

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2024. 01. 03자로 귀하께서 의뢰하신 『울산광역시 남구 신정동 181-4 제2층 제201호 외 1개호 소재 구분건물』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정평가서번호 , 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙　　임 : 1. 감 정 평 가 서　　2 부
2. 수 수 료 청 구 서　　1 부
3. 수수료산정내역서　　1 부　　끝.

발 송
No
2024. 01. 05
(주)삼창감정평가법인 울산경남지사

(주) 삼창감정평가법인
울 산 경 남 지 사 장

시 행　　삼창 제 I20245-01002 호 (2024. 01. 05)
우)44703 울산광역시 남구 달동 1325-12 SONY빌딩 6층　전화 (052)261-1800 FAX (052)261-3888
(세금계산서) 전화(052)261-1800 FAX (052)261-3888 E-mail : sam1800@bill36524.com http://www.isamchang.com

수 수 료 청 구 서

울주신용협동조합장 귀하

삼창 제 I20245-01002 호

金칠십칠만이천이백원整

₩772,200

의뢰문서번호 : -

의 뢰 일 자 : 2024.01.03

건 명 : 울산광역시 남구 신정동 181-4 제2층 제201호 외 1개호 소재 구분건물

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	635,600	수수료산정내역서 참조
나. 여 비	40,000	
물건조사비	20,000	물건조사비 : 2동 x 10,000원
공부발급비	3,000	【공부발급비】 토지이용계획확인서:1,000원 등기사항전부증명서:2,000원
기 타 실 비	4,000	사진 2장×2,000원
특별용역비		
소 계	67,000	
공 급 가 액	702,000	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	70,200	
합 계	772,200	
기납부 착수금		
정 산 청 구 액	772,200	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송 금 처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "I20245-01002호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 6108529529

울산행복신협	131-008-826284	(주)삼창감정평가법인 울산경남지사

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인

울산경남지사장

I20245-01002

수수료산정내역서

울주신용협동조합장 귀하

삼창 제 I20245-01002 호

기초가격 감정평가액	1.0배분 금액	1.5배분 금액	영업권감정평가금액	총 액
	₩555,000,000			₩555,000,000
일반감정평가액	-			555,000,000

기초수수료	감정평가가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액
	5천만원까지	50,000,000	200,000		200,000
	5천만원초과 5억원까지	450,000,000	x1만분의11	x0.8	396,000
	5억원초과 10억원까지	55,000,000	x1만분의9	x0.8	39,600
	10억원초과 50억원까지				
	50억원초과 100억원까지				
	100억원초과 500억원까지				
	500억원초과 1000억원까지				
	1000억원초과 3000억원까지				
	3000억원초과 6000억원까지				
	6000억원초과 1조원까지				
	1조원 초과				
	계	555,000,000			₩635,600

감정평가수수료	1.0배	596,000+(55,000,000x9/10,000x0.8)	₩635,600
	1.5배		
	영업보상		
	소 계		₩635,600
실비	여 비		₩40,000
	토지 조사비		
	물건 조사비	물건조사비 : 2동 x 10,000원	₩20,000
	공부 발급비		₩3,000
	기 타 실 비		₩4,000
	특별용역비		
	소 계		₩67,000
공 급 가 액			₩702,000
부가 가치세		공급가액의 10%	₩70,200
합 계		공급가액 + 부가가치세	₩772,200
착 수 금			
정산청구액		합 계 - 착수금	**₩772,200**

[주]삼창감정평가법인

발급확인번호 : MAMK-ABAD-KAKP-AFEQ-ALSE

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2018. 12. 4.>

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	3114010400-3-01810004	명칭	그린뜰	호수/가구수/세대수	8호/0가구/17세대

대지위치	울산광역시 남구 신정동	지번	181-4	도로명주소	울산광역시 남구 중앙로230번길 18 (신정동)	
※대지면적	661.2 ㎡	연면적	2,356.78 ㎡	※지역	준주거지역	※지구	※구역
건축면적	224.78 ㎡	용적률 산정용 연면적	2,290.52 ㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택	층수	지하: 1층, 지상: 14층
※건폐율	33.9957 %	※용적률	346.4186 %	높이	43.5 m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물	동 ㎡
※조경면적	㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1층	철근콘크리트구조	저수조,기계실 (저수조,기계실)	66.26	주1	4층	철근콘크리트구조	오피스텔	202.12
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실 (계단실)	18.18	주1	5층	철근콘크리트구조	오피스텔	202.12
주1	2층	철근콘크리트구조	오피스텔	202.12	주1	6층	철근콘크리트구조	아파트	165.74
주1	3층	철근콘크리트구조	오피스텔	202.12	주1	7층	철근콘크리트구조	아파트	165.74

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

울산광역시남구청장

울산광역시 남구청장 직인

발급일: 2024년 1월 3일

담 당 자:

전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

고유번호	3114010400-3-01810004	명칭	그린뜰	호수/가구수/세대수	8호/0가구/17세대
대지위치	울산광역시 남구 신정동	지번	181-4	도로명주소	울산광역시 남구 중앙로230번길 18 (신정동)

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기		허가일
건축주	정호점	19711111******	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 1 대	비상용 대	2017.8.30.
설계자	김창환 터울건축사사무소	울산광역시-건축사사무소-214						※ 하수처리시설		착공일 2017.11.6.
공사감리자	김일영 태인종합건축사사무소	울산광역시-건축사사무소-152	자주식	대 ㎡	25 대 284.35 ㎡	대 ㎡		형식 하수종말처리장연결		사용승인일 2019.5.2.
공사시공자 (현장관리인)	차동성 세평종합건설(주)	울산광역시-건축공사업-07-00079	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	용량		관련 주소

※제로에너지건축물 인증	※건축물 에너지효율등급 인증	※에너지성능지표(EPI) 점수	※녹색건축 인증	※지능형건축물 인증	지번
등급	등급	점	등급	등급	
에너지자립률 0 %	1차에너지 소요량 (또는 에너지절감률) 0 kWh/㎡(%)	※에너지소비총량	인증점수 점	인증점수 점	
유효기간: . . .~ . . .	유효기간: . . .~ . . .	0 kWh/㎡	유효기간: . . .~ . . .	유효기간: . . .~ . . .	도로명

내진설계 적용 여부	내진능력	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형
적용		해당	6개층 이상을 지지하는 기둥이나 벽체의 하중이 슬래브나 보에 전이되는 건축물

자하수위	기초형식	설계지내력(지내력기초인 경우)	구조설계 해석법
G.L -2.8 m	파일기초	t/㎡	동적해석법

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2019.5.2.	2019.05.02. 사용승인되어 신규작성 - 이하여백 -			

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

발급확인번호 : MAMK-ABAD-KAKP-AFEQ-ALSE

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2017. 1. 20.>

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	3114010400-3-01810004	명칭	그린뜰	호수/가구수/세대수	8호/0가구/17세대
대지위치	울산광역시 남구 신정동	지번	181-4	도로명주소	울산광역시 남구 중앙로230번길 18 (신정동)

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	8층	철근콘크리트구조	아파트	165.74					
주1	9층	철근콘크리트구조	아파트	165.74					
주1	10층	철근콘크리트구조	아파트	165.74					
주1	11층	철근콘크리트구조	아파트	165.74					
주1	12층	철근콘크리트구조	아파트	165.74					
주1	13층	철근콘크리트구조	아파트	165.74					
주1	14층	철근콘크리트구조	아파트	137.94					
		- 이하여백 -							

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

발급확인번호 : MAMK-ABAD-TOZY-YTWI-TVJH

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2021. 7. 12.>

집합건축물대장(전유부, 갑)

고유번호	3114010400-3-01810004	명칭	그린뜰	호명칭	201
대지위치	울산광역시 남구 신정동	지번	181-4	도로명주소	울산광역시 남구 중앙로230번길 18 (신정동)

전유부분					소유자현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	2층	철근콘크리트구조	오피스텔	84.8263	국제자산신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	1/1	2019.5.28. 소유권이전
		- 이하여백 -			110111-2******			
공용부분						- 이하여백 -		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		
주	각층	철근콘크리트구조	기타공유	2.9667				
주	각층1	철근콘크리트구조	계단실	11.7612				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

울산광역시남구청장



발급일자 : 2024년 1월 3일

담 당 자 :

전 화 :

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80/㎡)]

고유번호	3114010400-3-01810004	명칭	그린뜰	호명칭	201
대지위치	울산광역시 남구 신정동	지번	181-4	도로명주소	울산광역시 남구 중앙로230번길 18 (신정동)

공용부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격
주	각층1	철근콘크리트구조	벽체공유	6.8037		
		- 이하여백 -				
					※「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2019.5.2.	신규작성(신축) - 이하여백 -			

297㎜×210㎜[백상지 (80/㎡)]

발급확인번호 : MAMK-ABAD-ITFB-DJEH-IBFA

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2021. 7. 12.>

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	3114010400-3-01810004	명칭	그린뜰	호명칭	501
대지위치	울산광역시 남구 신정동	지번	181-4	도로명주소	울산광역시 남구 중앙로230번길 18 (신정동)

전유부분					소유자현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	5층	철근콘크리트구조	오피스텔	84.8263	국제자산신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	1/1	2019.5.28. 소유권이전
		- 이하여백 -			110111-2******			
공용부분						- 이하여백 -		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		
주	각층	철근콘크리트구조	기타공유	2.9667				
주	각층1	철근콘크리트구조	계단실	11.7612				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

울산광역시남구청장

울산광역시 남구청장 직인

발급일자 : 2024년 1월 3일

담 당 자 :

전 화 :

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80/㎡)]

고유번호	3114010400-3-01810004	명칭 그린뜰	호명칭 501
대지위치	울산광역시 남구 신정동	지번 181-4	도로명주소 울산광역시 남구 중앙로230번길 18 (신정동)

공용부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격
주	각층1	철근콘크리트구조	벽체공유	6.8037		
		- 이하여백 -				
					※「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2019.5.2.	신규작성(신축) - 이하여백 -			

297㎜×210㎜[백상지 (80/㎡)]

소재지	울산광역시 남구 신정동 181-4번지		
지목	대	면적	661.2 ㎡
개별공시지가 (㎡당)	1,451,000원 (2023/01)		

지역지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역・지구등	도시지역 , 준주거지역 , 소로3류(폭 8m 미만)(접합)
	다른 법령 등에 따른 지역・지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 상대보호구역(2017-03-30) (울산공업고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> , 상대보호구역(2017-03-30) (울산중앙초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> , 상대보호구역(2017-03-30) (월평중학교)<교육환경 보호에 관한 법률> , 절대보호구역(2017-03-30) (울산중앙초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		

확인도면



범례

- 제2종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역
- 절대보호구역
- 상대보호구역
- 중로1류(폭 20m~25m)
- 소로2류(폭 8m~10m)
- 소로3류(폭 8m 미만)
- 학교
- 법정동

축척1 / 1200

유의사항

1. 토지이용계획확인서는「토지이용규제 기본법」제5조 각 호에 따른 지역・지구등의 지정 내용과 그 지역・지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역・지구・구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.

2.「토지이용규제 기본법」제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성・고시하지 않는 경우로서「철도안전법」제45조에 따른 철도보호지구,「학교보건법」제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역・지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역・지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.

3.「토지이용규제 기본법」제8조제3항 단서에 따라 지역・지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서「토지이용규제 기본법 시행령」제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역・지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.

4. "확인도면"은 해당 필지에 지정된 지역・지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.

5. 지역・지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.

※지역・지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며,「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.