미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

수 신 울주신용협동조합장

참 조

제 목 감 정 평 가 회 보

---

1. 우리 (주)미래새한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 금융기관의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025. 06. 02자 귀 제『-』호로 의뢰하신 『울산광역시 중구 성안동 867-13 로얄펠리스 제101동 제3층 제302호 외』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 회계팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

(주)미래새한감정평가법인 발 2025.06.09 송부

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1부
2. 수 수 료 청 구 서 1부 끝.

㈜미래새한감정평가법인 울산지사장

담 당 자 감정평가사 권두영

시행일자 미래새한 2506-63-02004호 (2025.06.09)

우)44754 울산광역시 남구 야음로 15 2층(야음동)
전화 (052)265-0055 FAX (052)265-0060 http://www.msapp.co.kr
(회계팀)전화052-265-0055 전송052-265-0060 E-mail:mrsh20@wehago.com

MS Your Valuation Partner

감정평가서 Appraisal Report

평 가 의 뢰 인	울주신용협동조합장
건 명	울산광역시 중구 성안동 867-13 소재 로얄펠리스 제101동 제3층 제302호 외 2개호
문 서 번 호	-
감정평가서번호	미래새한 2506-63-02004호



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(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

미래새한감정평가법인 울산지사
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD
TEL : (052)265-0055 FAX : (052)265-0060

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
권 두 영 (인)

(주)미래새한감정평가법인 울산지사
대표자 허 영 근 (인)

감정평가액	육억육천만원정 (₩660,000,000.-)

의 뢰 인	울주신용협동조합장	감정평가 목적	공매
채 무 자	-	제 출 처	울주신용협동조합
소 유 자 (대상업체명)	노광빈 수탁자 :국제자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시 근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점 / 조 사 기 간 / 작 성 일	2025-06-04 / 2025-06-04 / 2025-06-09

감정평가내용	공부(의뢰) 종류	공부(의뢰) 면적(㎡) 또는 수량	사정 종류	사정 면적(㎡) 또는 수량	감정평가액 단가	감정평가액 금액
	구분건물	3세대	구분건물	3세대	-	660,000,000
			이 하 여 백			
	합 계					₩660,000,000.-

심사확인

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

심 사 자
감정평가사 (인)

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	울산광역시 중구 성안동 [도로명주소] 울산광역시 중구 함월2길 41	867-13 로얄펠리스 제101동	공동주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층				
				1층	44.94			
				2층~4층	각 196.13			
				5층	198.6274			
1	"	867-13	대	제2종일반주거지역	477.6			
가				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	83.2113	83.2113	225,000,000	비준가액
				1.소유권대지권	5,945 477.6x----- 47,760	59.45		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	90,000,000	
						건 물 :	135,000,000	
나				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	84.613	84.613	210,000,000	비준가액
				1.소유권대지권	6,045 477.6x----- 47,760	60.45		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	84,000,000	
						건 물 :	126,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	울산광역시 중구 성안동 [도로명주소] 울산광역시 중구 함월2길 43	867-14 로얄펠리스 제102동	공동주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층				
				1층	44.94			
				2층~4층	각 196.13			
				5층	198.6274			
2	"	867-14	대	제2종일반주거지역	475.6			
다				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	83.2113	83.2113	225,000,000	비준가액
				2.소유권대지권	592 475.6x----- 4,756	59.2		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	90,000,000	
						건 물 :	135,000,000	
	합 계		이	하	여	백	₩660,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 울산광역시 중구 성안동 소재 '성안초등학교' 남서측 근거리에 위치하는 로얄펠리스 제101동 제3층 제302호 외 2개호로서, 금융기관에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

가.총괄개요

[집합건축물대장기준]

소 재 지	울산광역시 중구 성안동867-13 (울산광역시 중구 함월2길 41)		
건물명 및 동·층·호수	로얄펠리스 제101동 제3층 제302호 외1개호		
용도지역	2종일주		
주 용 도	공동주택		
사용승인일자	2017-03-20		
주 구 조	철근콘크리트구조		
규 모	층수(지하/지상)	호/가구/세대	
	-/5	2/-/6	
면 적	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
	477.6	229.4	831.9574



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소 재 지	울산광역시 중구 성안동867-14 (울산광역시 중구 함월2길 43)		
건물명 및 동·층·호수	로얄펠리스 제102동 제4층 제401호		
용도지역	2종일주		
주 용 도	공동주택		
사용승인일자	2017-03-20		
주 구 조	철근콘크리트구조		
규 모	층수(지하/지상)	호/가구/세대	
	-/5	2/-/6	
면 적	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
	475.6	229.4	831.9574



나. 대상물건 개요

일련번호	건물명 · 동명	층	호	면 적(㎡)				전용률(%)	용도
				전유부분	공용부분	계약면적	대지사용권		
가	로얄펠리스 101	3	302	83.2113	19.0519	102.2632	59.45	81.4	공동주택 (다세대주택)
나	로얄펠리스 101	5	502	84.613	24.5762	109.1892	60.45	77.5	업무시설 (오피스텔)
다	로얄펠리스 102	4	401	83.2113	19.0519	102.2632	59.2	81.4	공동주택 (다세대주택)
합 계				251.0356	62.68	313.7156	179.1	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준가치

가. 개 요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 "시장가치 외의 가치"를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

"기준가치"란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 "시장가치", 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

"기준시점"이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 04일을 기준시점으로 정함.

6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 대상물건은 2025년 06월 04일자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

II 감정평가의 관련규정 및 적용방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 등 일반이론에 의거하여 평가함.

2. 감정평가 관련 규정

■ 「감정평가에 관한 규칙」

감정평가에 관한 규칙 제7조 [개별물건기준 원칙 등]

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

감정평가에 관한 규칙 제11조 [감정평가방식]

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ **「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」**

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조의2(상가건물의 구분소유)

① 1동의 건물이 다음 각 호에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 "구분점포"라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.
1. 구분점포의 용도가 「건축법」 제2조제2항제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설일 것
2. 삭제 <2020. 2. 4.>
3. 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것
4. 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것

② 제1항에 따른 경계표지 및 건물번호표지에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성)

① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.
③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경(得失變更)은 등기가 필요하지 아니하다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)

① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.
④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일체로 평가하는 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였음.

나. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나 적용에 한계가 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

가. 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부확인이 불가능하여 외부관찰, 인근 탐문 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 참고하시기 바람.

나. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 및 현황 점유부분에 의거하였음.

다. 대상물건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분건물로 등재되어 있으며, 현황 벽체로 구분되어 구조 및 이용상 독립된 다세대주택 및 오피스텔임.

라. 대상물건은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로, 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 가격배분내역을 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

Ⅲ 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 자료

가. 인근지역 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래일자 / 사용승인일	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	비고
㉠	성안동 ***-*	신세계파크2차 */*/***	공동주택 (다세대주택)	2024-07-19 / 2014-11-28	66.51	2,780,000	185,000,000	-
㉡	성안동 ***-*	금광타워2차 */*/***	공동주택 (다세대주택)	2023-02-11 / 2014-05-20	67.35	2,670,000	180,000,000	-
㉢	성안동 ***-*	한동리안느2차 */*/***	업무시설 (오피스텔)	2023-10-25 / 2017-07-13	84.9498	2,570,000	218,000,000	-

나. 인근지역 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	기준시점 / 사용승인일	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)	평가목적
①	성안동 ***-**	로얄펠리스 102 ***-**	공동주택 (다세대주택)	2024-09-19 / 2017-03-20	83.2113	2,740,000	228,000,000	공매
②	성안동 ***-**	로얄펠리스 101 ***-**	업무시설 (오피스텔)	2024-09-19 / 2017-03-20	84.613	2,580,000	218,000,000	공매

다. 인근지역 내 유사부동산 거래가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
'성안초등학교' 남서측 인근	공동주택(다세대주택)	3	2,700,000원/㎡	-
'성안초등학교' 남서측 인근	공동주택(다세대주택)	4	2,700,000원/㎡	-
'성안초등학교' 남서측 인근	업무시설 (오피스텔)	5	2,500,000원/㎡	-

라. 경매통계 분석

■ 6개월 평균

[출처: 인포케어]

용도	울산			중구			성안동		
	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰 건수
집합건물 / 다세대	61.95	63.22	23	70.25	69.69	5	0	0	0
집합건물 / 오피스텔(주거)	56.99	58.16	39	70.23	70.24	3	0	0	0

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개 요

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

비준가액	≒	거래사례 가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교치

나. 비교사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

감정평가실무기준 3.3.1.2 [거래사례의 수집 및 선택]
① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례 ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례 ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

■ 거래사례의 선정 및 그 사유

상기 거래사례 선정기준을 모두 충족하고 대상물건과 가치형성요인이 전반적으로 유사하여 비교 가능성이 높은 거래사례를 아래와 같이 선정함.

대상물건	비교사례 선정
일련번호 가,다	거래사례 ㉠
일련번호 나	거래사례 ㉡

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래시점 / 사용승인일	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	거래금액 (원)
㉠	성안동 ***-*	신세계파크2차 */*/***	공동주택 (다세대주택)	2024-07-19 2014-11-28	66.51	2,780,000	185,000,000
㉡	성안동 ***-*	한동리안느2차 */*/***	업무시설 (오피스텔)	2023-10-25 2017-07-13	84.9498	2,570,000	218,000,000

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

라. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사 · 발표한 부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서, 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 어려운 바, 한국부동산원이 조사 · 발표한 '전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수'를 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

■ 매매가격지수

[출처: 한국부동산원]

대상물건	비교사례	지 역	유 형	거래시점(사례) 기준시점(대상)	매매가격지수 적용치
가,다	㉠	울산	연립다세대	2024년 06월	100.6
				2025년 04월2023년 09월	100.0
나	㉡	울산	오피스텔	2025년 04월	100.63
					98.17

■ 산정방법 : 기준시점(또는 거래시점)의 각 직전달의 매매가격지수를 비교하여 산정함. 다만, 기준시점(또는 거래시점)이 2021년 06월 이전인 경우 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점(또는 거래시점)이 속하는 달의 매매가격지수가 조사 · 발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교하여 산정함.

■ 시점수정치 결정

대상물건	비교사례	지 역 (산정기간)	계 산 식	시점수정치
가,다	㉠	울산(연립다세대) (2024-07-19 ~ 2025-06-02)	100.0/100.6 ≒ 0.99404	0.99404
나	㉡	울산(오피스텔) (2023-10-25 ~ 2025-06-02)	98.17/100.63 ≒ 0.97555	0.97555

마. 가치형성요인 비교치 결정

■ 일련번호 가 / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (주거용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.98	대상물건은 교육시설 등의 배치에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍 · 치 · 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.980		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 나 / 비교사례 ㉡

조 건	세 부 항 목 (주거용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍 · 치 · 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.99	대상물건은 단지 내 총 세대수 및 최고층수 등에서 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
가치형성요인 비교치		0.990		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 다 / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (주거용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.98	대상물건은 교육시설 등의 배치에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍 · 치 · 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.980		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	비교사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	㉠	2,780,000	1.000	0.99404	0.980	2,708,162	83.2113	225,349,681	225,000,000
나	㉢	2,570,000	1.000	0.97555	0.990	2,482,091	84.613	210,017,166	210,000,000
다	㉠	2,780,000	1.000	0.99404	0.980	2,708,162	83.2113	225,349,681	225,000,000
합 계							**251.0356**	-	**660,000,000**

Ⅳ 감정평가액 결정 의견

1. 주된 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 적용에 한계가 있음.

본 평가는 전술된 '감정평가액의 결정에 관한 참고자료(인근 유사부동산의 거래사례, 감정평가사례, 경매시장 추이 등)'를 종합 고려할 때 거래사례비교법으로 산출된 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련번호	소재지	건물명 · 동명	층	호	전유면적(㎡)	산정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
가	울산광역시 중구 성안동 867-13	로얄펠리스 101	3	302	83.2113	2,708,162	225,000,000
나	울산광역시 중구 성안동 867-13	로얄펠리스 101	5	502	84.613	2,482,091	210,000,000
다	울산광역시 중구 성안동 867-14	로얄펠리스 102	4	401	83.2113	2,708,162	225,000,000
합 계				3개호	251.0356	-	660,000,000

- 끝 -

구분건물 감정평가 요항표

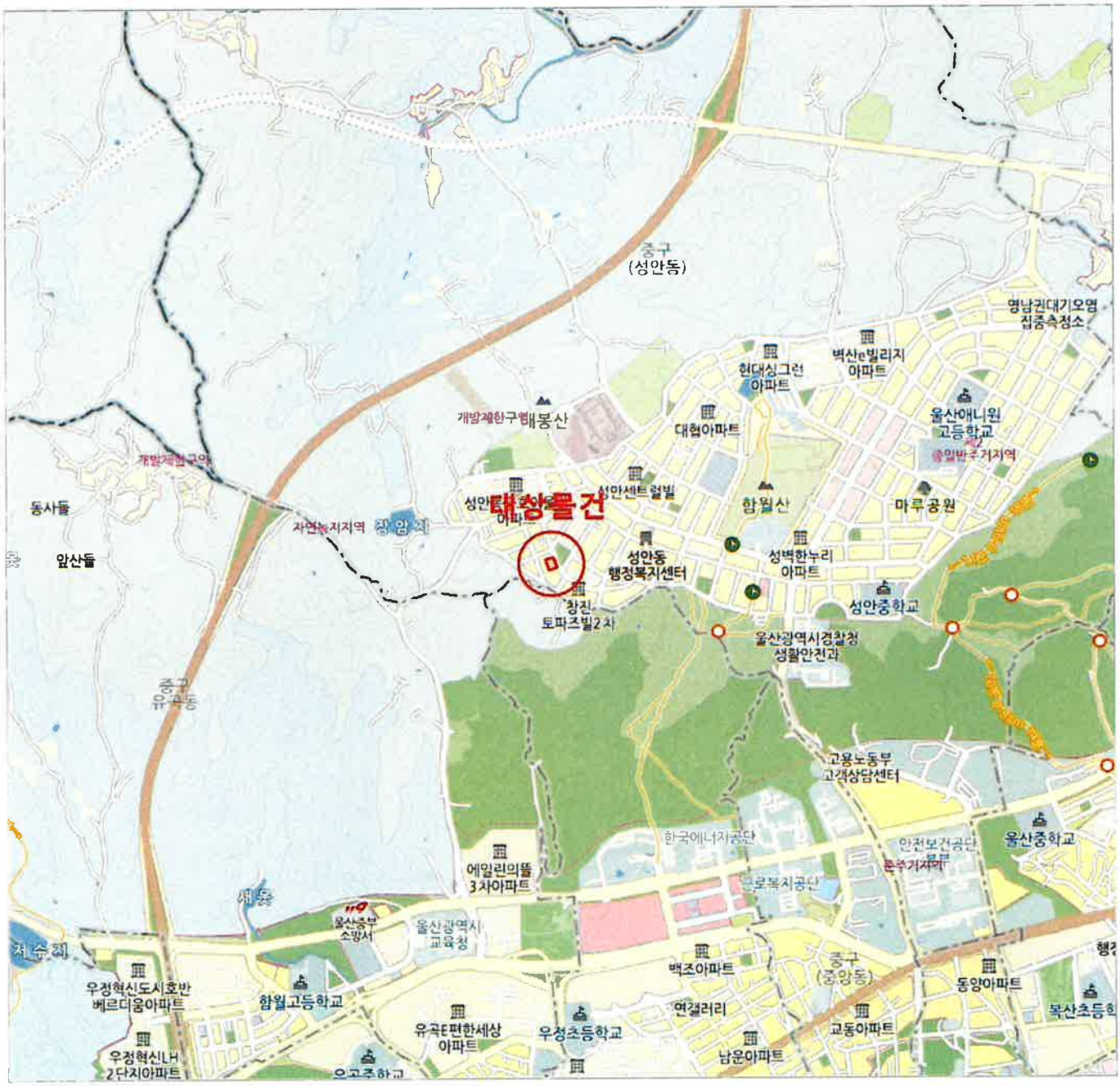
대 상 물 건 (주 위 환 경)	
지 리 적 위 치 및 주 위 환 경	대상물건은 울산광역시 중구 성안동 소재 '성안초등학교' 남서측 인근에 위치하는 로얄펠리스 제101 제3층 제302호 외 2개호로서, 주위는 공동주택 및 단독주택 등이 혼재함.
교 통 상 황	대상물건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여, 대중교통 상황은 보통임.
건물의 구조 및 이 용 상 태	■일련번호 가, 나 건물의 구조 철근콘크리트구조 평스라브 지상5층 건물 내 제101동 제3층 제302외 1개호로서, (사용승인일자: 2017-03-20) 외 벽: 몰탈위 페인팅 마감 등, 내 벽: 벽지 및 타일 마감 등, 바 닥: 타일 붙임 마감 등, 창 호: 샷시 창호 등 마감. ■이용상태 기준시점 현재 공동주택(다세대주택), 오피스텔으로 이용중임. (세부사항은 후첨 '건물이용 및 임대개황도' 참조) ■일련번호 다 건물의 구조 철근콘크리트구조 평스라브 지상5층 건물 내 제102동 제4층 제401호 로서, (사용승인일자: 2017-03-20) 외 벽: 몰탈위 페인팅 마감 등, 내 벽: 벽지 및 타일 마감 등 바 닥: 타일 붙임 마감 등 창 호: 샷시 창호 등 마감. ■이용상태 기준시점 현재 공동주택(다세대주택)으로 이용중임. (세부사항은 후첨 '건물이용 및 임대개황도' 참조)

구분건물 감정평가 요항표

위생/냉·난방설비 및 기타 부대설비	기본적인 위생 및 급배수설비, 시스템냉난방설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러설비, 옥내소화전설비 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	인접필지와 등고 평탄한 세장형 토지로서 다세대주택 및 오피스텔 건부지로 이용중임.
접면도로상황	대상물건 동측으로 노폭 약10미터 내외의 포장도로에 접함.
토지이용계획 및 공법상제한사항	도시지역, 제2종일반주거지역(2012-02-16), 고도지구(27m이하), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타사항	미 상 임.

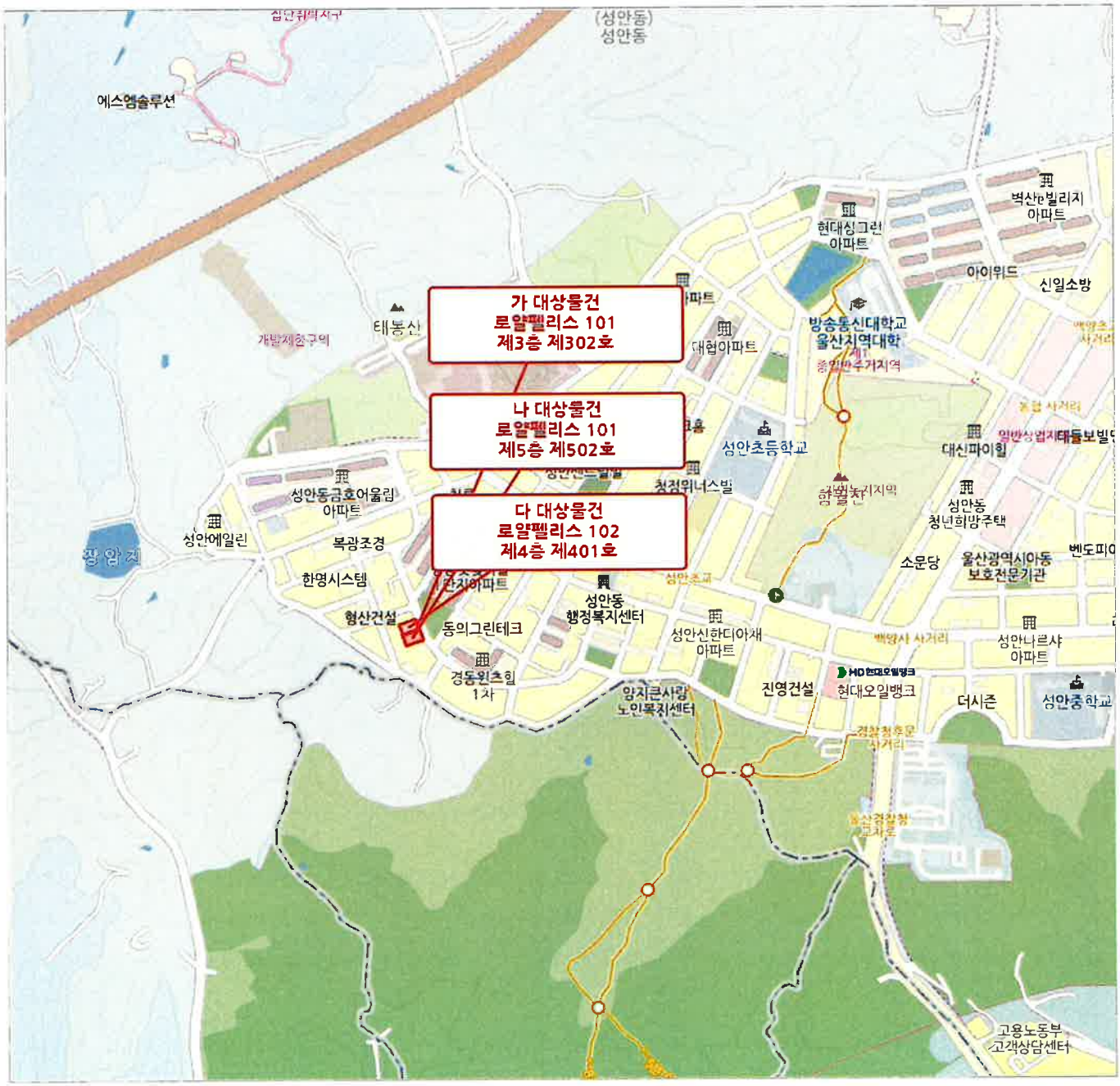
광 역 위 치 도

소 재 지	울산광역시 중구 성안동 867-13 로얄펠리스 제101 제3층 제302호 외 2개호



상 세 위 치 도

소 재 지	울산광역시 중구 성안동 867-13 로얄펠리스 제101동 제3층 제302호 외 2개호

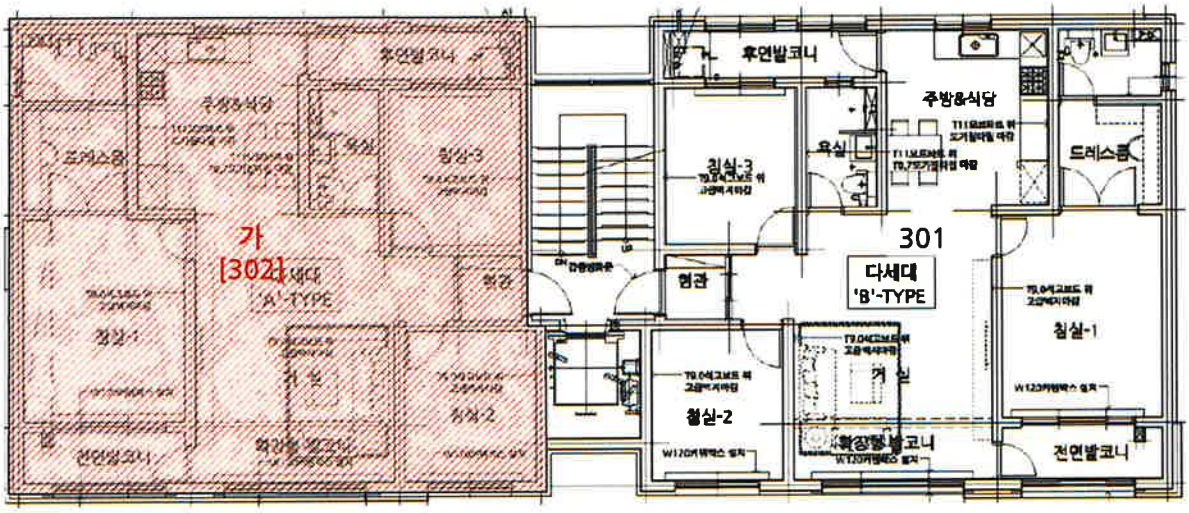


건물이용 및 임대개황도

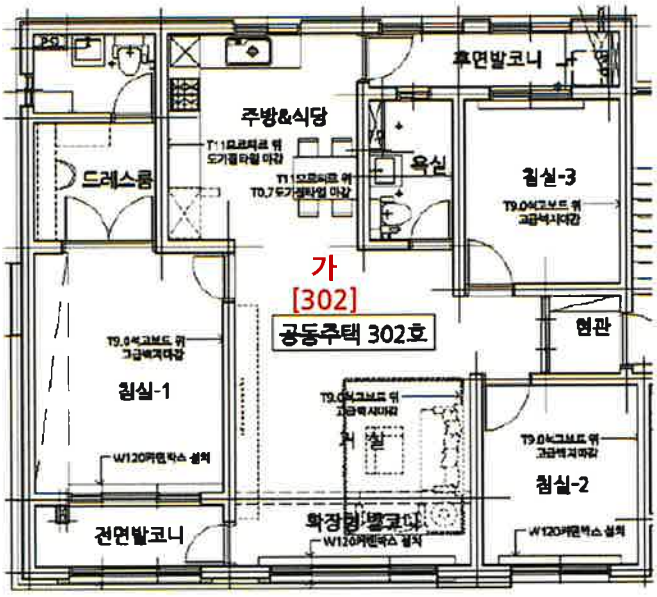
N

S = NONE SCALE

로얄펠리스 제 101동 제3층 호별배치도



제3층 제302호 내부이용상태



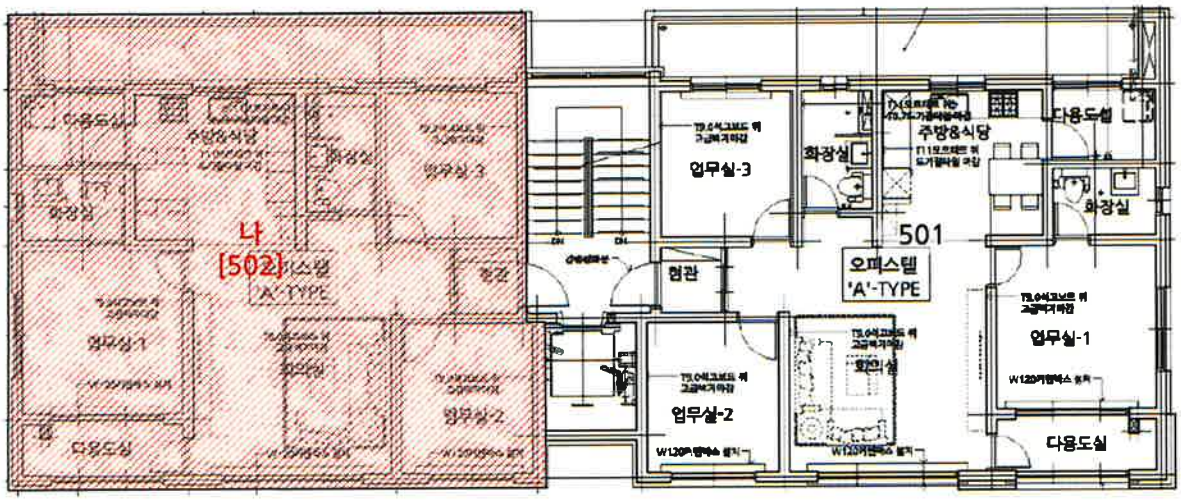
임대상황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차 보증금	월임대료	
	가 302호	미 상 임			-

건물이용 및 임대개황도

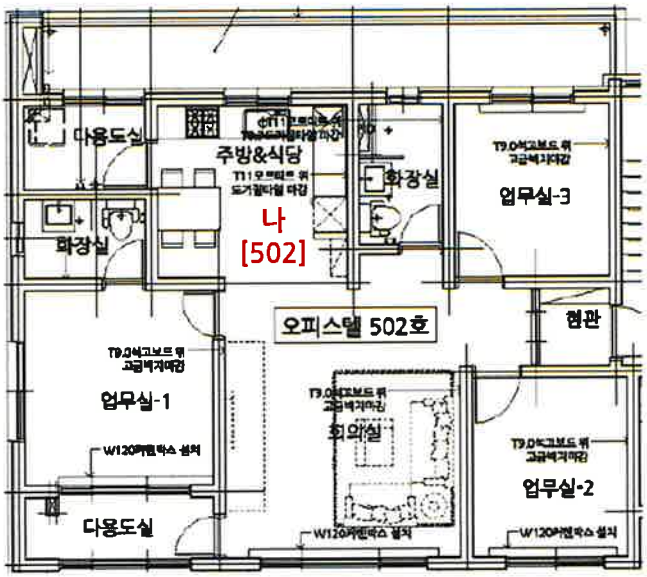
N

S = NONE SCALE

로얄펠리스 제 101동 제5층 호별배치도



제5층 제502호 내부이용상태



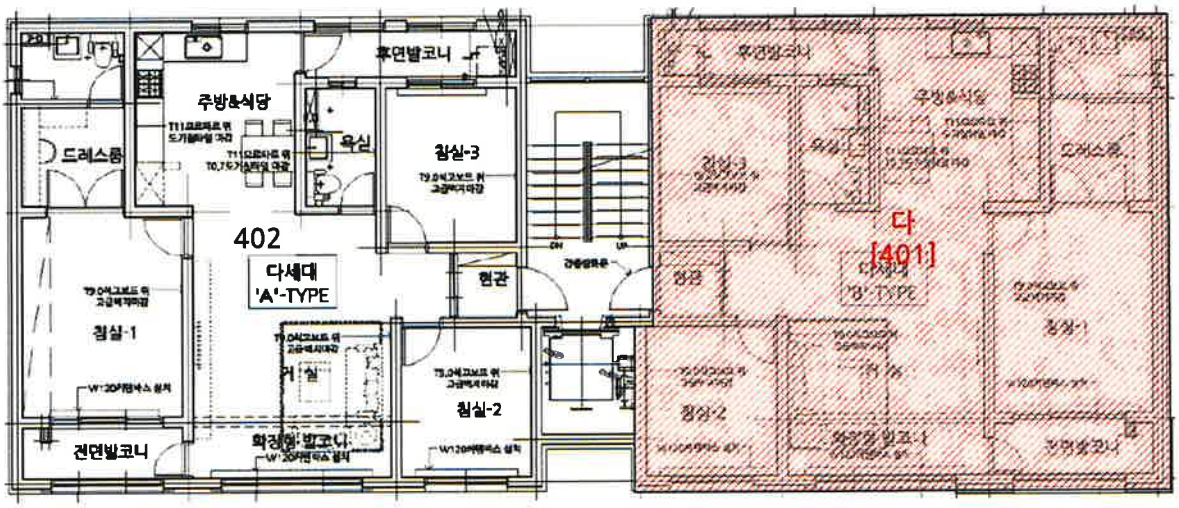
임대상황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차 보증금	월임대료	
	나 502호	미 상 임			-

건물이용 및 임대개황도

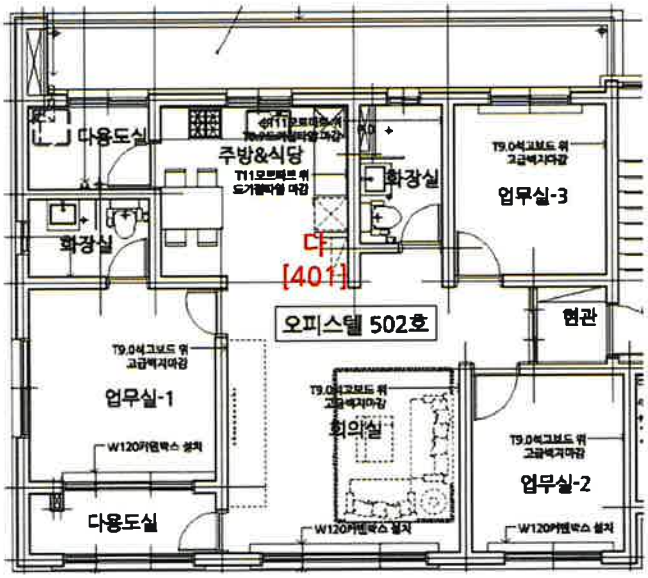
N

S = NONE SCALE

로얄펠리스 제 102동 제4층 호별배치도



제4층 제401호 내부이용상태



임대상황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차 보증금	월임대료	
	다 401호	미 상 임			-

사 진 용 지



일련번호 가, 나 전경



일련번호 다 전경

사 진 용 지

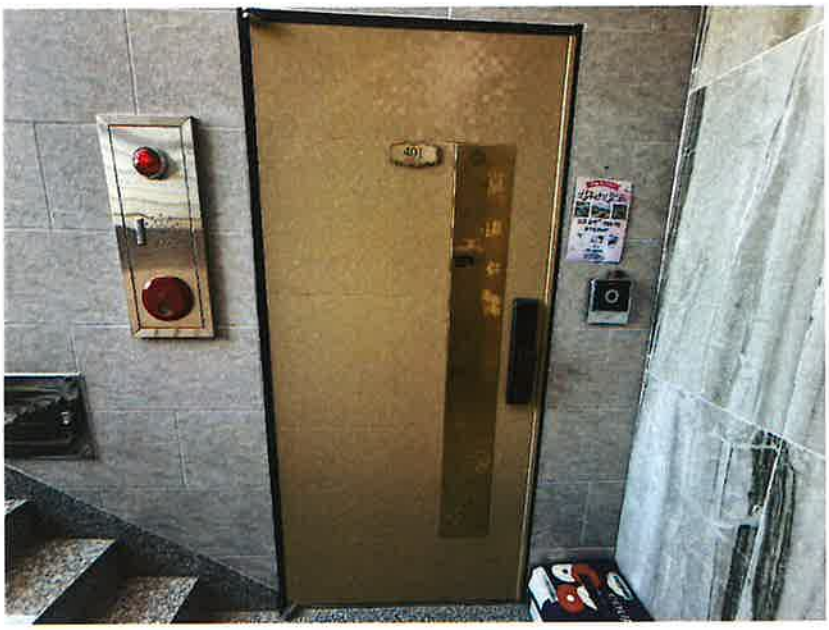


일련번호 가 입구



일련번호 나 입구

사 진 용 지



일련번호 다 입구



대상물건 주위환경

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 미래새한 2506-63-02004

2025-06-09

울주신용협동조합장 귀하

구십삼만이천팔백원정 (₩932,800.-)

2025-06-02 귀 제 『-』호로 의뢰하신『울산광역시 중구 성안동 867-13 로얄펠리스 제101 3층 302호 외』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 감정평가법인등의 보수에 관한 기준에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

[청 구 내 역]

과 목		금 액	비 고
수 수 료		761,200	
실 비	여 비	40,000	물건조사비 : 3동 x 10,000원 공부발급비 : 토지이용계획서(2부) 2000원 등기사항전부증명서(3부) 3000원 사 진 비 : 6장 X 2000원 646,000+(160,000,000x9/10,000x0.8) ≒761,200
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	30,000	
	공 부 발 급 비	5,000	
	기 타 실 비	12,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	87,000	
합 계(공급가액)		**₩848,000.-**	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세(세 액)		₩84,800.-	
총 계		**₩932,800.-**	
기 납 부 착 수 금		-	
정 산 청 구 액		**₩932,800.-**	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호【25066302004】(으)로 기재하여 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.
【사업자등록번호 : 135-85-58902】

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 울산행복신협 : 131-020-361848 예금주 : (주)미래새한감정평가법인 울산

㈜미래새한감정평가법인 울산지사장

TEL. (052)265-0055 FAX. (052)265-0060

수 수 료 산 정 내 역 서

감정평가서번호 : 미래새한 2506-63-02004

울주신용협동조합장 귀하

구십삼만이천팔백원정 (₩932,800.-)

감정평가액	1.0배분 평가액	1.5배분 평가액	영업보상 평가액	총 액
	₩660,000,000			**₩660,000,000**

순평가액		감정평가총액 - 영업권보상평가액				
기초수수료		평가액	적용액	수수료율	할인 할증	산정금액
		5천만원 이하	50,000,000	250,000		250,000
		5천만원 초과 5억원 이하	450,000,000	x 1만분의11	x 0.8	396,000
		5억원 초과 10억원 이하	160,000,000	x 1만분의 9	x 0.8	115,200
		10억원 초과 50억원 이하				
		50억원 초과 100억원 이하				
		100억원 초과 500억원 이하				
		500억원 초과 1000억원 이하				
		1000억원 초과 3000억원 이하				
		3000억원 초과 6000억원 이하				
		6000억원 초과 1조원 이하				
		1조원 초과				
		계	₩660,000,000			₩761,200
1. 평가수수료	1.0배 수수료	646,000+(160,000,000x9/10,000x0.8) ≒761,200				₩761,200
	1.5배 수수료					
	영업보상수수료					
	소 계					₩761,200
2. 실비	여 비					₩40,000
	토지 조사비					
	물건 조사비					₩30,000
	기 타					₩17,000
	소 계					₩87,000
합 계		1.평가수수료 + 2. 실비(천원미만 절사)				₩848,000
부가 가치세						₩84,800
총 계		합계 + 부가가치세				**₩932,800**

문서확인번호: 1748-8422-0315-8329

시점확인 진본 정부시점확인센터

정부24 gov.kr

발급번호 : 202531110002082115　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2025/ 06/ 02

토지이용계획확인서

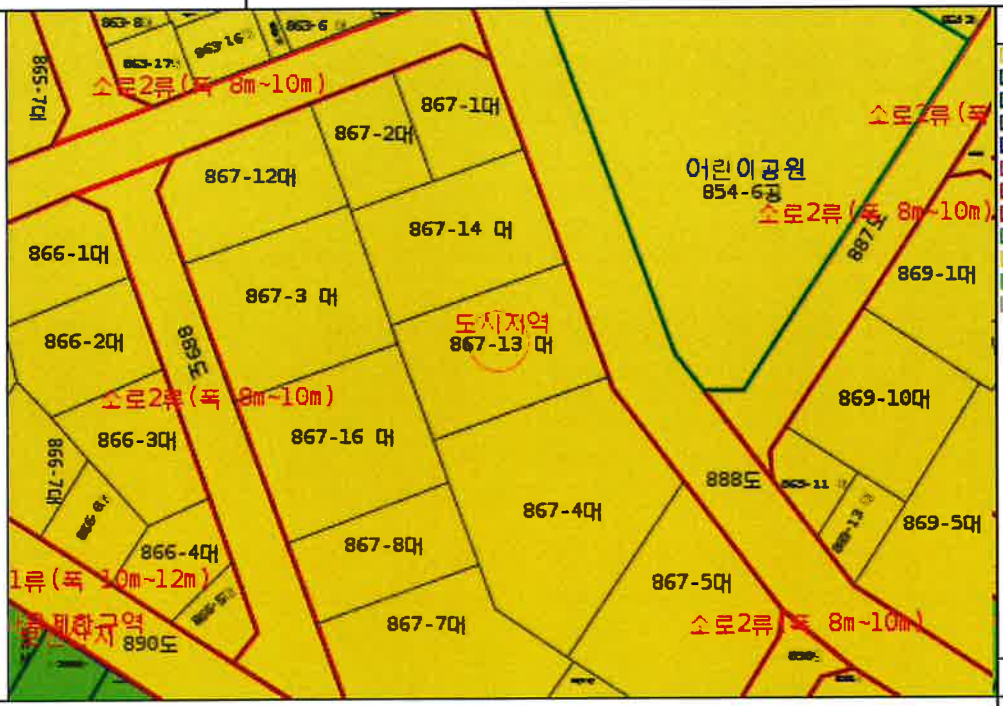
처리기간
1 일

신청인	성명		주소	
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	울산광역시 중구 성안동	867-13	대	477.6

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역(2012-02-16), 고도지구(27m이하), 소로1류(폭 10m~12m)(접함) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]

확인도면



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

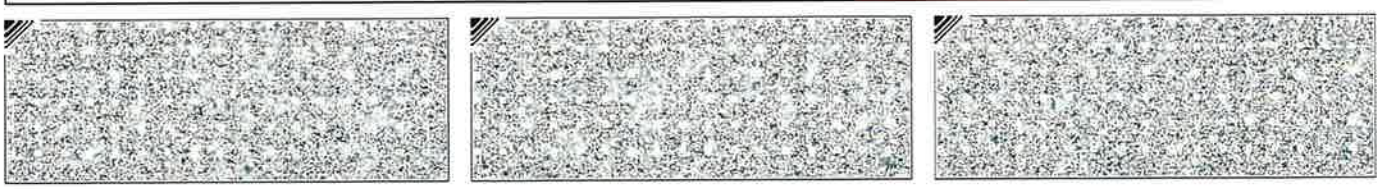
2025/ 06/ 02

울 산 광 역 시　중 구 청 장

민원사무 울산광역시중구 중구청장인 전 용

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민 원



◆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: 1748-8417-7838-8113

발급번호 : 202531110002082111　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2025/ 06/ 02

토지이용계획확인서

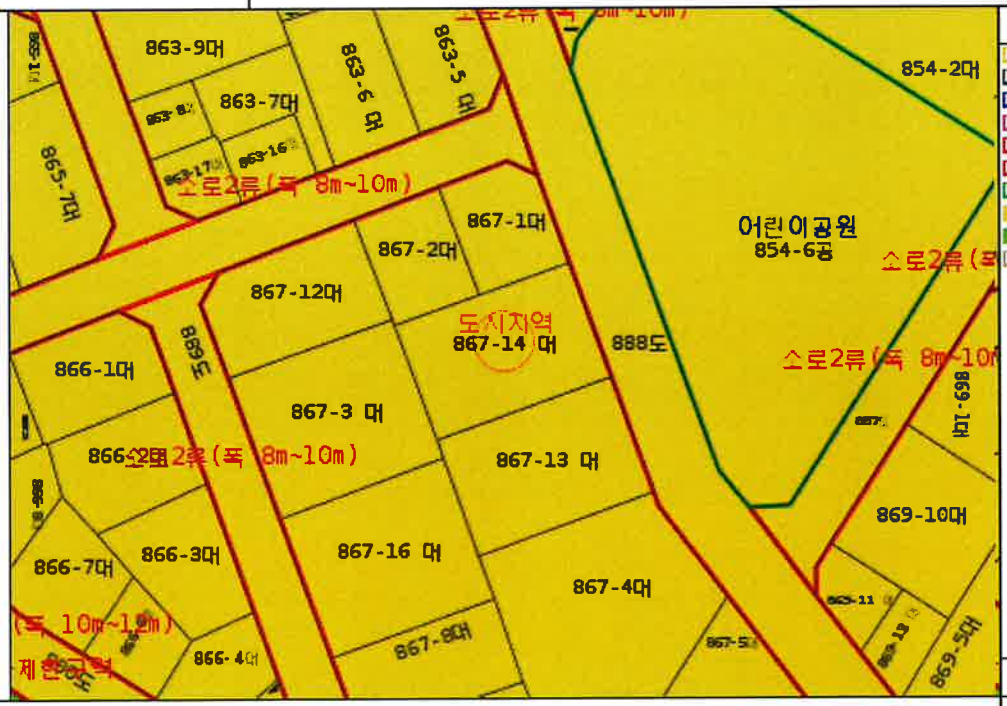
처리기간
1 일

신청인	성명		주소	
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	울산광역시 중구 성안동	867-14	대	475.6

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역(2012-02-16), 고도지구(27m이하), 소로1류(폭 10m~12m)(접합) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]

확인도면



축척 1/1100

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

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

2025/ 06/ 02

울 산 광 역 시　중 구 청 장

민원사무 울산광역시중구 중구청장인 전 용

◆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.

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 2301-2017-006740

[집합건물] 울산광역시 중구 성안동 867-13 로얄펠리스 제101동 제3층 제302호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
~~1~~	~~2017년4월12일~~	~~울산광역시 중구 성안동 867-13 로얄펠리스 제비동 [도로명주소] 울산광역시 중구 함월2길 41~~	~~철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 공동주택 1층 44.94㎡ 2층196.13㎡ 3층196.13㎡ 4층196.13㎡ 5층198.6274㎡~~	~~도면 제2017-722호~~
2	2017년8월25일	울산광역시 중구 성안동 867-13 로얄펠리스 제101동 [도로명주소] 울산광역시 중구 함월2길 41	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 공동주택 1층 44.94㎡ 2층196.13㎡ 3층196.13㎡ 4층196.13㎡ 5층198.6274㎡	건물명칭변경

(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 울산광역시 중구 성안동 867-13	대	477.6㎡	2017년4월12일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년4월12일	제3층 제302호	철근콘크리트구조 83.2113㎡	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 230202SAM0120506C0101700210000067436000140290011112 **발급확인번호 AAOD-CYJG-7408** **발행일 2025/06/02**

[집합건물] 울산광역시 중구 성안동 867-13 로얄펠리스 제101동 제3층 제302호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	47760분의 5945	2017년3월20일 대지권 2017년4월12일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년4월12일 제60367호		소유자 노광빈 720618-******* 울산광역시 남구 돋질로 241(달동)
2	소유권이전	2017년4월12일 제60368호	2017년4월12일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2017-1995호
~~3~~	~~압류~~	~~2018년10월31일 제149341호~~	~~2018년10월31일 압류(세무2과-2443)~~	~~권리자 울산광역시중구~~
4	3번압류등기말소	2018년11월23일 제160469호	2018년11월23일 해제	
~~5~~	~~압류~~	~~2019년12월11일 제187556호~~	~~2019년12월6일 압류(세무2과=18475)~~	~~권리자 중구(울산광역시) 2611~~
6	5번압류등기말소	2020년4월10일 제66196호	2020년4월10일 해제	
~~7~~	~~압류~~	~~2020년11월11일 제177961호~~	~~2020년11월11일 압류(세무2과-6136)~~	~~권리자 중구(울산광역시) 2611~~
~~8~~	~~압류~~	~~2021년7월30일 제107534호~~	~~2021년7월29일 압류(체납징세과-티58131)~~	~~권리자 국 처분청 삼성세무서장~~

[집합건물] 울산광역시 중구 성안동 867-13 로얄펠리스 제101동 제3층 제302호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
9	7번압류등기말소	2021년12월23일 제175066호	2021년12월22일 해제	
10	8번압류등기말소	2021년12월29일 제177676호	2021년12월28일 해제	
11	압류	2024년7월9일 제81143호	2024년7월4일 압류(행정지원국 세무2과-001891)	권리자 중구(울산광역시) 2611

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)
기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 6월 2일

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(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 230202SAM0120506C0101700210000067436000340290011l2 **발급확인번호 AAOD-CYJG-7408** **발행일 2025/06/02**

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 2301-2017-006740

[집합건물] 울산광역시 중구 성안동 867-13 로얄펠리스 제101동 제3층 제302호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
국제자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
11	압류	2024년7월9일 제81143호	권리자 중구(울산광역시)	국제자산신탁주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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 : 2025년 6월 2일 오후 2시36분29초

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 2301-2017-006744

[집합건물] 울산광역시 중구 성안동 867-13 로얄펠리스 제101동 제5층 제502호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
~~1~~	~~2017년4월12일~~	~~울산광역시 중구 성안동 867-13 로얄펠리스 제비동 [도로명주소] 울산광역시 중구 함월2길 41~~	~~철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 공동주택 1층 44.94㎡ 2층196.13㎡ 3층196.13㎡ 4층196.13㎡ 5층198.6274㎡~~	~~도면 제2017-722호~~
2	2017년8월25일	울산광역시 중구 성안동 867-13 로얄펠리스 제101동 [도로명주소] 울산광역시 중구 함월2길 41	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 공동주택 1층 44.94㎡ 2층196.13㎡ 3층196.13㎡ 4층196.13㎡ 5층198.6274㎡	건물명칭변경

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 울산광역시 중구 성안동 867-13	대	477.6㎡	2017년4월12일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년4월12일	제5층 제502호	철근콘크리트구조 84.613㎡	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 230202JJU0120506N0101700210000067438000144290011l2 **발급확인번호 AAOD-CYRT-7440** **발행일 2025/06/02**

[집합건물] 울산광역시 중구 성안동 867-13 로얄펠리스 제101동 제5층 제502호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	47760분의 6045	2017년3월20일 대지권 2017년4월12일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년4월12일 제60367호		소유자 노광빈 720618-******* 울산광역시 남구 돋질로 241(달동)
2	소유권이전	2017년4월12일 제60368호	2017년4월12일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2017-1996호
~~3~~	~~압류~~	~~2018년10월31일 제149345호~~	~~2018년10월31일 압류(세무2과-2443)~~	~~권리자 울산광역시중구~~
4	3번압류등기말소	2018년11월23일 제160472호	2018년11월23일 해제	
~~5~~	~~압류~~	~~2019년12월11일 제187523호~~	~~2019년12월10일 압류(세무2과-18607)~~	~~권리자 중구(울산광역시) 2611~~
6	5번압류등기말소	2020년4월10일 제66192호	2020년4월10일 해제	
~~7~~	~~압류~~	~~2020년11월11일 제177973호~~	~~2020년11월11일 압류(세무2과-6136)~~	~~권리자 중구(울산광역시) 2611~~
8	7번압류등기말소	2021년12월23일 제175070호	2021년12월22일 해제	
9	압류	2024년7월9일	2024년7월4일	권리자 중구(울산광역시) 2611

[집합건물] 울산광역시 중구 성안동 867-13 로얄펠리스 제101동 제5층 제502호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
		제81145호	압류(행정지원국 세무2과-001891)	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 6월 2일

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(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 230202JJU0120506N0101700210000067438000344290011112 **발급확인번호 AAOD-CYRT-7440** **발행일 2025/06/02**

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 2301-2017-006744

[집합건물] 울산광역시 중구 성안동 867-13 로얄펠리스 제101동 제5층 제502호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
국제자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	압류	2024년7월9일 제81145호	권리자 중구(울산광역시)	국제자산신탁주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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 : 2025년 6월 2일 오후 2시38분29초

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 2301-2017-006731

[집합건물] 울산광역시 중구 성안동 867-14 로얄펠리스 제102동 제4층 제401호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
~~1~~	~~2017년4월12일~~	~~울산광역시 중구 성안동 867-14 로얄펠리스 제에이동 [도로명주소] 울산광역시 중구 함월2길 43~~	~~철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 공동주택 1층 44.94㎡ 2층 196.13㎡ 3층 196.13㎡ 4층 196.13㎡ 5층 198.6274㎡~~	~~도면 제2017-721호~~
2	2017년7월27일	울산광역시 중구 성안동 867-14 로얄펠리스 제102동 [도로명주소] 울산광역시 중구 함월2길 43	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 공동주택 1층 44.94㎡ 2층 196.13㎡ 3층 196.13㎡ 4층 196.13㎡ 5층 198.6274㎡	건물명칭변경

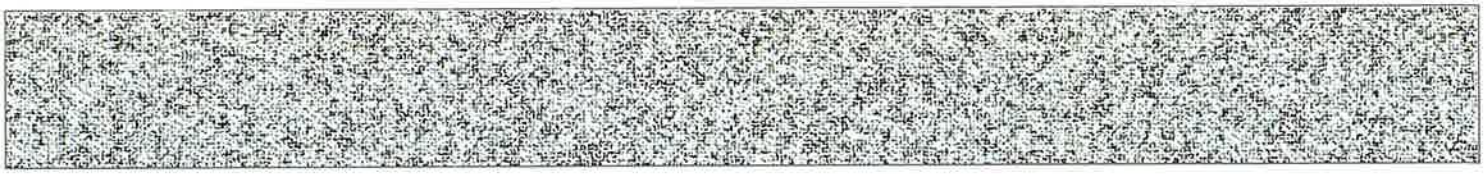
(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 울산광역시 중구 성안동 867-14	대	475.6㎡	2017년4월12일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년4월12일	제4층 제401호	철근콘크리트구조 83.2113㎡	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

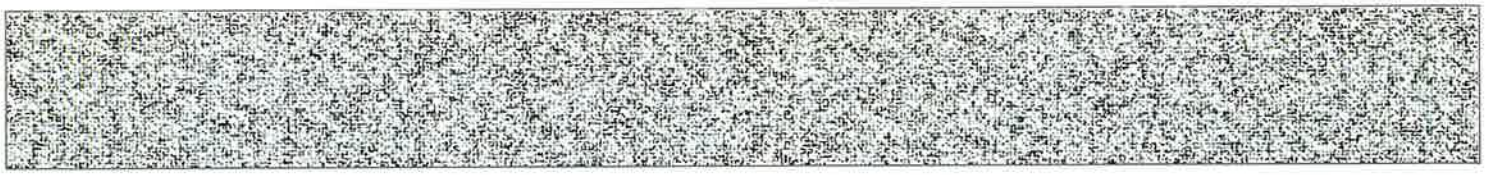


발행번호 230202JUN0120506G0101700210000067427000131110011l2 **발급확인번호 AAOD-CWVO-7311** **발행일 2025/06/02**

[집합건물] 울산광역시 중구 성안동 867-14 로얄펠리스 제102동 제4층 제401호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	4756분의 592	2017년3월20일 대지권 2017년4월12일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년4월12일 제60366호		소유자 노광빈 720618-******* 울산광역시 남구 돋질로 241(달동)
2	소유권이전	2017년4월12일 제60368호	2017년4월12일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2017-1994호
~~3~~	~~압류~~	~~2018년10월31일 제149355호~~	~~2018년10월31일 압류(세무2과-2443)~~	~~권리자 울산광역시중구~~
4	3번압류등기말소	2018년11월23일 제160482호	2018년11월23일 해제	
~~5~~	~~압류~~	~~2019년12월11일 제187541호~~	~~2019년12월10일 압류(세무2과-18607)~~	~~권리자 중구(울산광역시) 2611~~
6	5번압류등기말소	2020년4월10일 제66190호	2020년4월10일 해제	
~~7~~	~~압류~~	~~2020년11월11일 제177967호~~	~~2020년11월11일 압류(세무2과-6136)~~	~~권리자 중구(울산광역시) 2611~~
8	7번압류등기말소	2020년12월16일 제199280호	2020년12월16일 해제	
~~9~~	~~압류~~	~~2021년7월30일~~	~~2021년7월29일~~	~~권리자 국~~



[집합건물] 울산광역시 중구 성안동 867-14 로얄펠리스 제102동 제4층 제401호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
		~~제107535호~~	~~압류(체납징세과-디58128)~~	~~처분청 삼성세무서장~~
10	9번압류등기말소	2021년12월29일 제177676호		
11	압류	2024년7월9일 제81146호	2024년7월4일 압류(행정지원국 세무2과-001891)	권리자 중구(울산광역시) 2611

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

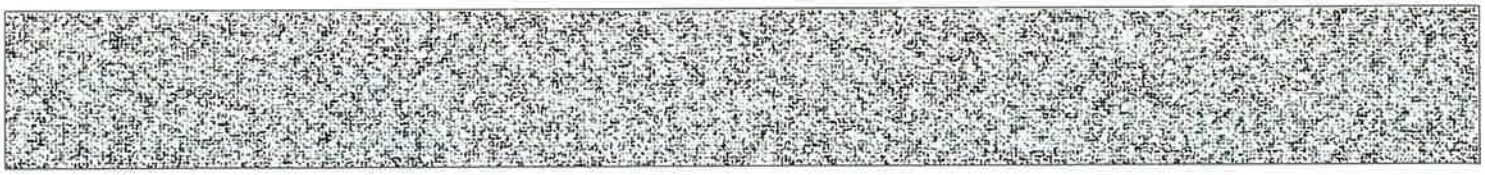
관할등기소 울산지방법원 등기과 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 6월 2일

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(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 230202JUN0120506G0101700210000067427000331110011l2 **발급확인번호 AAOD-CWVO-7311** **발행일 2025/06/02**

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 2301-2017-006731

[집합건물] 울산광역시 중구 성안동 867-14 로얄펠리스 제102동 제4층 제401호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
국제자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
11	압류	2024년7월9일 제81146호	권리자 중구(울산광역시)	국제자산신탁주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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 : 2025년 6월 2일 오후 2시27분11초

발급확인번호 : MAML-AYAM-WQUE-GPHM-SYAL

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120171770000137	고유번호	3111010900-3-08670013	명칭	로얄펠리스 101	호수/가구수/세대수	2호/0가구/6세대
대지위치	울산광역시 중구 성안동	지번	867-13	도로명주소	울산광역시 중구 함월2길 41 (성안동)		
※대지면적	477.6 ㎡	연면적	831.9574 ㎡	※지역	제2종일반주거지역	※지구	최고고도지구	※구역	상대정화구역
건축면적	229.4 ㎡	용적률 산정용 연면적	831.9574 ㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택	층수	지하: 층, 지상: 5층
※건폐율	48.03 %	※용적률	174.19 %	높이	15.8 m	지붕	평스라브	부속건축물	동 ㎡
※조경면적	㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(계단실))	19.78
주1	1층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔(물탱크실))	14.28
주1	1층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔(통신실))	10.88
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	196.13

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	196.13
주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	196.13
주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	198.6274
		- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 6월 2일

울산광역시 중구청장

울산광역시 중구청장 직인

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]

대지위치	울산광역시 중구 성안동	명칭	로얄펠리스 101	호수/가구수/세대수	2호/0가구/6세대
지번	867-13	지번 관련 주소		도로명주소	울산광역시 중구 함월2길 41 (성안동)
				도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	노광빈	720618-1******
설계자	천명호 엠에이그룹 맥건축사사무소	울산광역시-건축사사무소-287
공사감리자	김일영 태인종합건축사사무소	울산광역시-건축사사무소-152
공사시공자 (현장관리인)	차동성 세평종합건설(주)	울산광역시-건축공사업-07-0079

※주차장				
구분	옥내	옥외	인근	면제
자주식	6 대 69 ㎡	2 대 23 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		
승용 1 대	비상용 대	
※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분	수량 및 총 용량
형식 (하수종말처리장연결)	지상	개 ㎡
용량	지하	개 ㎡

인허가 시기
허가일 2016.8.9.
착공일 2016.8.12.
사용승인일 2017.3.20.

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능

건축물 구조 현황	
내진설계 적용 여부 적용	내진능력 Ⅷ-0.282g
특수구조 건축물 해당(유형:)	지하수위 G.L m
기초형식 [ ] 지내력기초 t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법

건축물 관리 현황	
관리계획 수립 여부	
건축물 관리점검 현황	
종류	점검유효기간

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2017.3.20. 2017.4.7.	신규작성(2016-디자인건축과-신축허가-224) [토지합병으로 인한 지번변경] 성안동 867-13 외 1필지 (관련지번: 성안동867-15) → 성안동 867-13 (디자인건축과-17622(2017.4.7.))	2017.4.17.	[표시변경-건물명칭 변경] 로얄펠리스 B → 로얄펠리스 101 (디자인건축과-19128(2017.4.17.)) - 이하여백 -

그 밖의 기재사항

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

발급확인번호 : MAML-AYAM-AHYZ-OWCU-LKFY

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120171770000136	3111010900-3-08670014	로얄펠리스 102	2호/0가구/6세대

대지위치	지번	도로명주소
울산광역시 중구 성안동	867-14	울산광역시 중구 함월2길 43 (성안동)

※대지면적	연면적	※지역	※지구	※구역
475.6 ㎡	831.9574 ㎡	제2종일반주거지역	최고고도지구	상대정화구역

건축면적	용적률 산정용 연면적	주구조	주용도	층수
229.4 ㎡	831.9574 ㎡	철근콘크리트구조	공동주택	지하: 층, 지상: 5층

※건폐율	※용적률	높이	지붕	부속건축물	
48.23 %	174.92 %	15.8 m	평스라브		동 ㎡

※조경면적	※공개 공지/공간 면적	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리
30.42 ㎡	㎡	㎡	m

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(계단실))	19.78
주1	1층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔(물탱크실))	14.28
주1	1층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔(통신실))	10.88
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	196.13

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	196.13
주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	196.13
주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	198.6274
		- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 6월 2일

울산광역시 중구청장

울산광역시 중구청장 직인

담 당 자 :
전 화 :

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

발급확인번호 : MAML-AYAM-AHYZ-OWCU-LKFY

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

대지위치	울산광역시 중구 성안동	명칭	로얄펠리스 102	호수/가구수/세대수	2호/0가구/6세대
지번	867-14	지번 관련 주소		도로명주소	울산광역시 중구 함월2길 43 (성안동)
				도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	노광빈	720618-1******
설계자	천명호 엠에이그룹 맥건축사사무소	울산광역시-건축사사무소-287
공사감리자	김일영 태인종합건축사사무소	울산광역시-건축사사무소-152
공사시공자 (현장관리인)	차동성 세평종합건설(주)	울산광역시-건축공사업-07-0079

※주차장	옥내	옥외	인근	면제
자주식	6 대 69 ㎡	2 대 23 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		
승용 1 대	비상용 대	
※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분	수량 및 총 용량
형식 (하수중앙처리장연결)	지상	개 ㎥
용량	지하	개 ㎥

인허가 시기	
허가일	2016.7.18.
착공일	2016.8.8.
사용승인일	2017.3.20.

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능

건축물 구조 현황	
내진설계 적용 여부 적용	내진능력 Ⅷ-0.282g
특수구조 건축물 해당(유형:)	지하수위 G.L m
기초형식 [✔] 지내력기초 0.3 t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [✔] 동적해석법

건축물 관리 현황	
관리계획 수립 여부	
건축물 관리점검 현황	
종류	점검유효기간

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2017.3.20.	신규작성(2016-디자인건축과-신축허가-200)		
2017.4.17.	[표시변경-건물명칭 변경]로얄펠리스 A → 로얄펠리스 102 (디자인건축과-19128(2017.4.17.))		
	- 이하여백 -		

그 밖의 기재사항

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

시점확인 진본 2025/06/02 14:31:14 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1748-8422-6652-6976

정부24 KOR gov.kr

집합건축물대장(전유부, 갑)

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

건물ID	2220171770000927	고유번호	3111010900-3-08670013	명칭	로얄펠리스 101	호명칭	302
대지위치	울산광역시 중구 성안동	지번	867-13	도로명주소	울산광역시 중구 함월2길 41 (성안동)		

전 유 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	3층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	83.2113
		- 이하여백 -		

소 유 자 현 황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
국제자산신탁주식회사 / 110111-2******	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)	1/1	2017.4.12. / 소유권이전
	- 이하여백 -		

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	각층	철근콘크리트구조	다세대주택-계단/EV실	12.3107
주	각층	철근콘크리트구조	다세대주택-벽체공유	4.9637
주	각층	철근콘크리트구조	다세대주택-물탱크실	1.7775
		- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 06월 02일

울산광역시 중구청장인

담 당 자 : 공간정보과

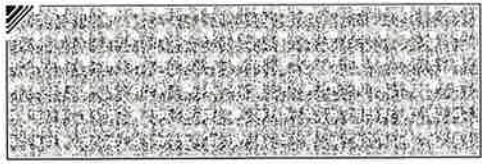
전 화 :

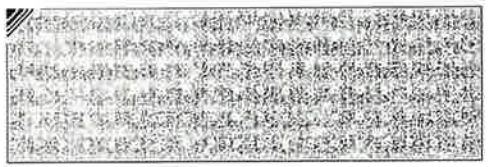
울산광역시 중구청장

※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.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식]

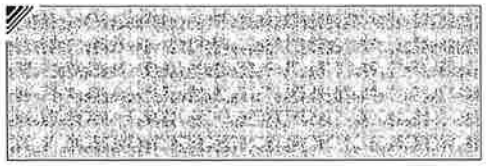
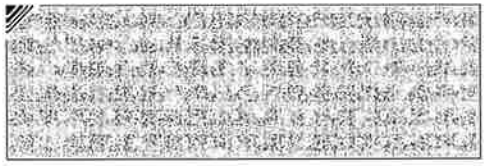
건물ID	2220171770000927	고유번호	3111010900-3-08670013	명칭	로얄펠리스 101	호명칭	302
대지위치	울산광역시 중구 성안동	지번	867-13	도로명주소	울산광역시 중구 함월2길 41 (성안동)		

공 용 부 분					공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택 (아파트) 가격
					* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2017.3.20	신규작성(신축) - 이하여백 -			- 이하여백 -

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.



발급확인번호 : MAML-AYAM-LQDY-QGAK-WGCB

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220171770000931	고유번호	3111010900-3-08670013	명칭	로얄펠리스 101	호명칭	502
대지위치	울산광역시 중구 성안동	지번	867-13	도로명주소	울산광역시 중구 함월2길 41 (성안동)		

전유부분					소유자현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	84.613	국제자산신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층 (삼성동)	1/1	2017.4.12. 소유권이전
		- 이하여백 -			110111-2******			
공용부분						- 이하여백 -		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		
주	각층	철근콘크리트구조	오피스텔-계단/EV실	12.518				
주	각층	철근콘크리트구조	오피스텔-통신실	5.44				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

울산광역시 중구청장

울산광역시 중구청장 직인

발급일자 : 2025년 6월 2일

담 당 자 :

전 화 :

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

건물ID	2220171770000931	고유번호	3111010900-3-08670013	명칭	로얄펠리스 101	호명칭	502
대지위치	울산광역시 중구 성안동	지번	867-13	도로명주소	울산광역시 중구 함월2길 41 (성안동)		

공용부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격
주	각층	철근콘크리트구조	오피스텔-벽체공유	4.8107		
주	각층	철근콘크리트구조	오피스텔-물탱크실	1.8075		
		- 이하여백 -				
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2017.3.20.	신규작성(신축) - 이하여백 -			

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

발급확인번호 : MAML-AYAM-FZMO-EFMP-QLMT

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

건물ID	2220171770000920	고유번호	3111010900-3-08670014	명칭	로얄펠리스 102	호명칭	401
대지위치	울산광역시 중구 성안동	지번	867-14	도로명주소	울산광역시 중구 함월2길 43 (성안동)		

전 유 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	4층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	83.2113
		- 이하여백 -		

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	각층	철근콘크리트구조	다세대주택-계단/EV실	12.3107
주	각층	철근콘크리트구조	다세대주택-벽체공유	4.9637

소 유 자 현 황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
국제자산신탁주식회사 / 110111-2******	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층 (삼성동)	1/1	2017.4.12. / 소유권이전
	- 이하여백 -		

※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

울산광역시 중구청장

울산광역시 중구청장인 직인

발급일자 : 2025년 6월 2일

담 당 자 :

전 화 :

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

건물ID	2220171770000920	고유번호	3111010900-3-08670014	명칭	로얄펠리스 102	호명칭	401
대지위치	울산광역시 중구 성안동	지번	867-14	도로명주소	울산광역시 중구 함월2길 43 (성안동)		

공용부분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	각층	철근콘크리트구조	다세대주택-물탱크실	1.7775
		- 이하여백 -		

공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)

기준일	공동주택(아파트) 가격

*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2017.3.20.	신규작성(신축) - 이하여백 -		

그 밖의 기재사항

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]