

# 교육자료

**Lynn.**  
다운2지구 우미린 어반파크

본부	
팀	
성명	

안전한 내 삶을 위한 든든한 버팀목  
마음 놓고 기댈 수 있는 나의 집

## I. 시장 환경

# 반등

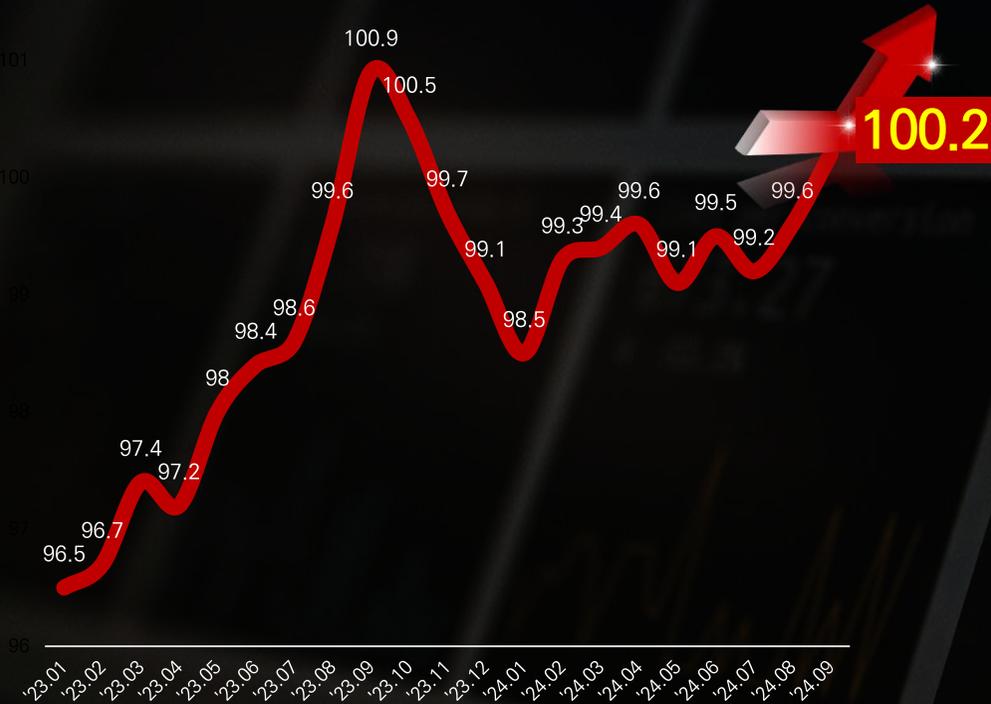
지금 울산은 바닥을 다진 후  
상승 시그널을 보이고 있습니다.

## 01. 아파트 실거래가격지수 및 거래량

### 아파트 실거래가격지수 '24년 1월 반등 이후 오름세 지속 아파트 매매 거래량도 동반 증가세 지속

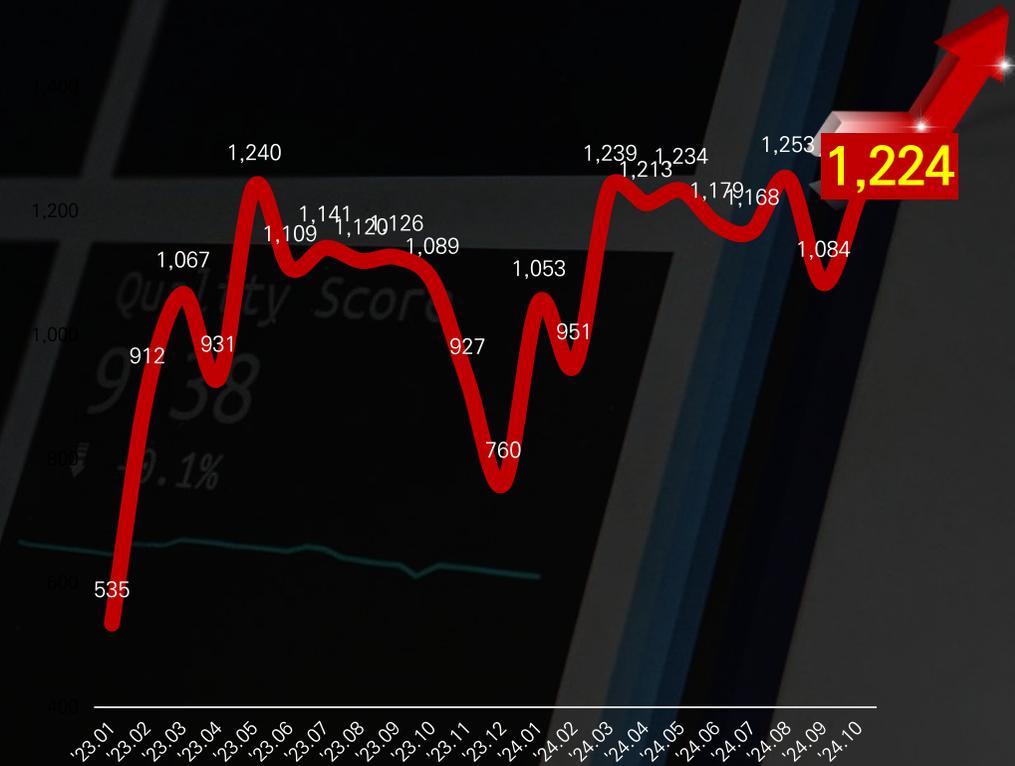
울산광역시 아파트 실거래가격지수

— 아파트 실거래가격지수



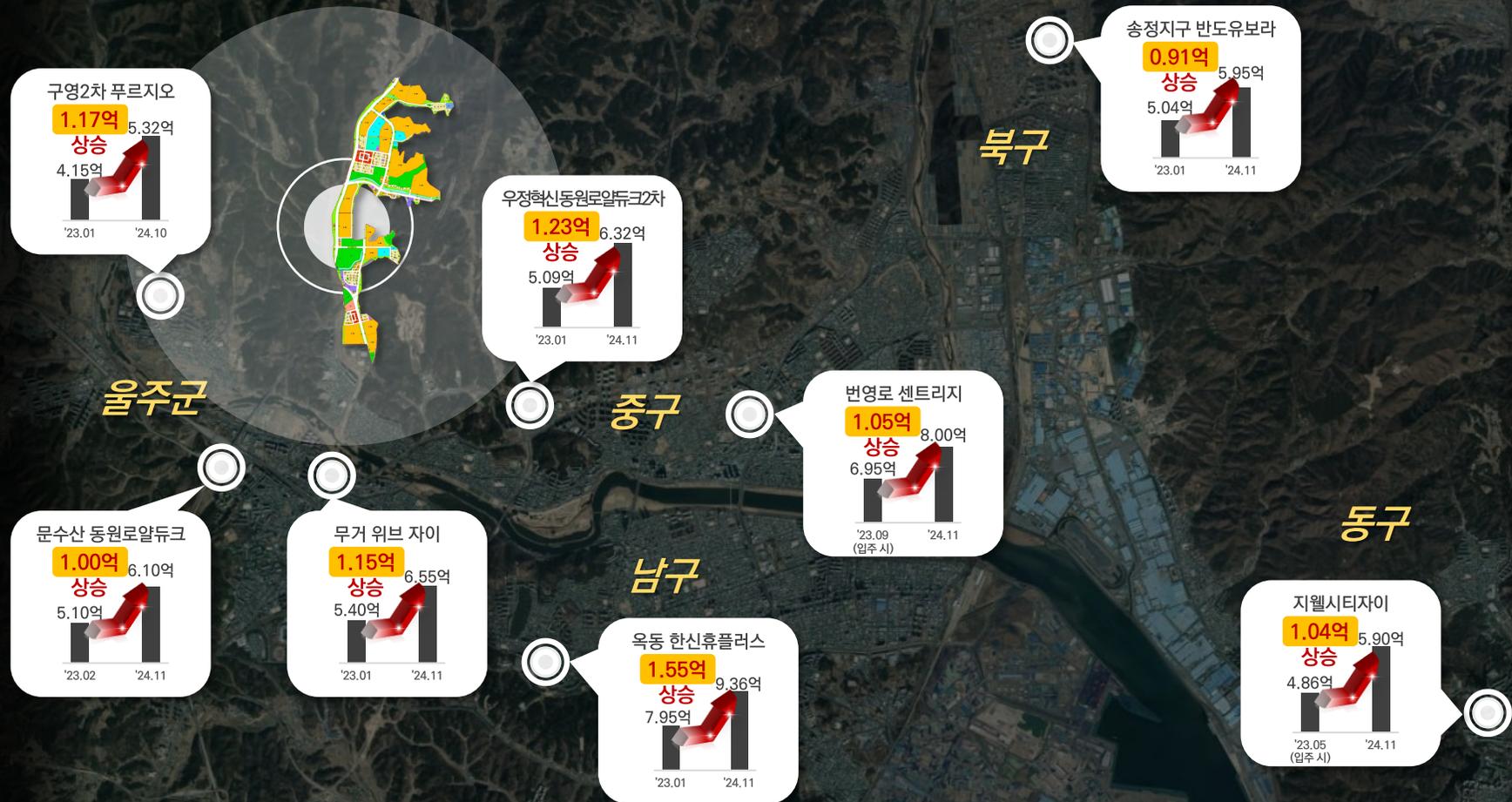
울산광역시 아파트 매매거래량

— 아파트 매매 거래량



02. 주요지역 단지별 시세 추이

‘23년 대비 現 울산 전 지역 리딩단지 시세 상승  
매매가 대부분 단지 약 1억 이상 상승

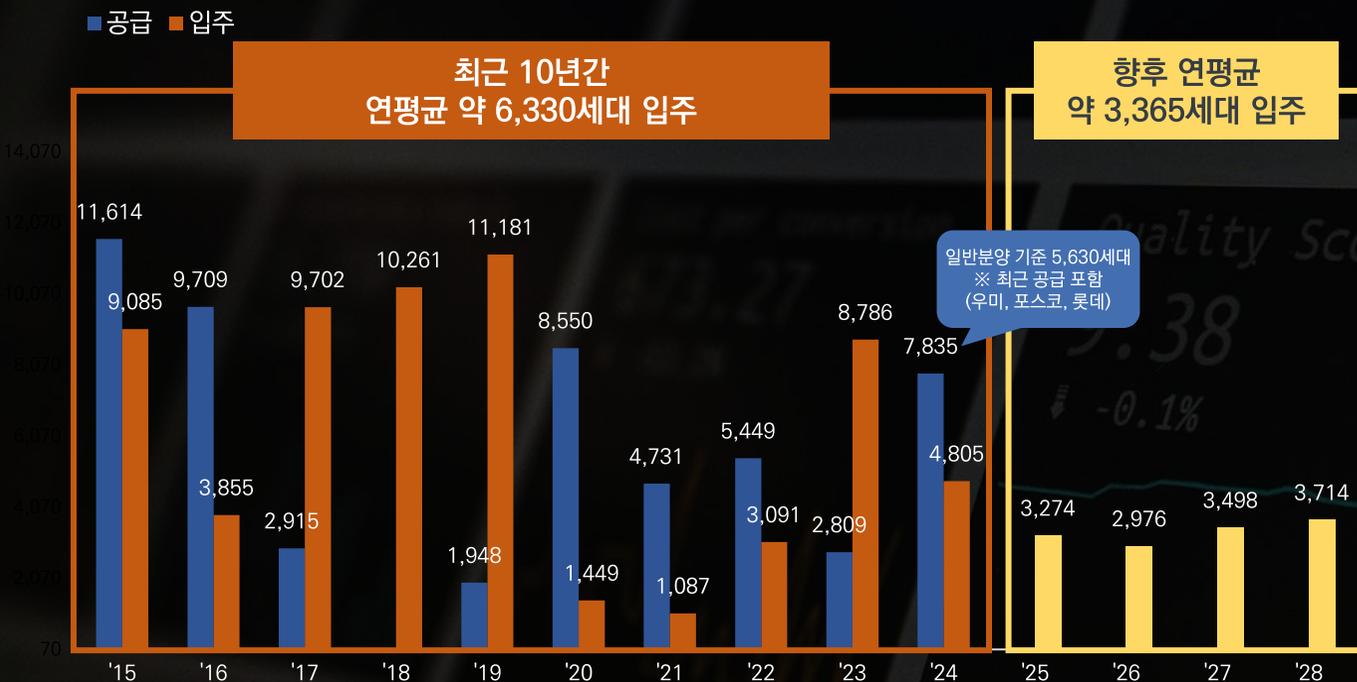


[출처 : 호갱노노, 조사시점 : 11/29, 전용 84㎡ 기준]

## 03. 수급 현황

향후 입주물량 감소(최근 10년 연평균 입주물량 대비 53% 수준)로 **신규 아파트 가치 상승 전망**  
 지역별로는 **남구 입주물량 多 (54%)**

울산광역시 아파트 공급 및 입주물량



주요 입주 예정 단지  
(민간분양 기준)

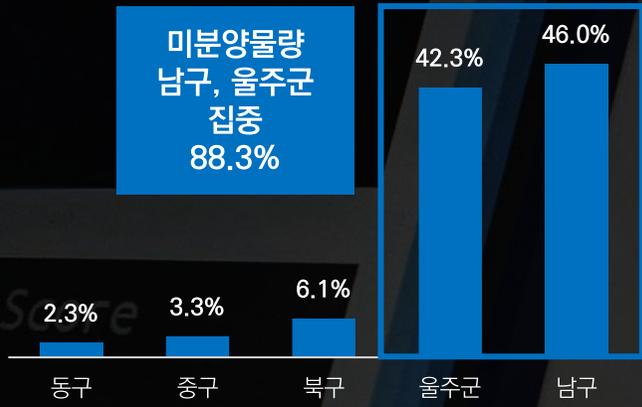
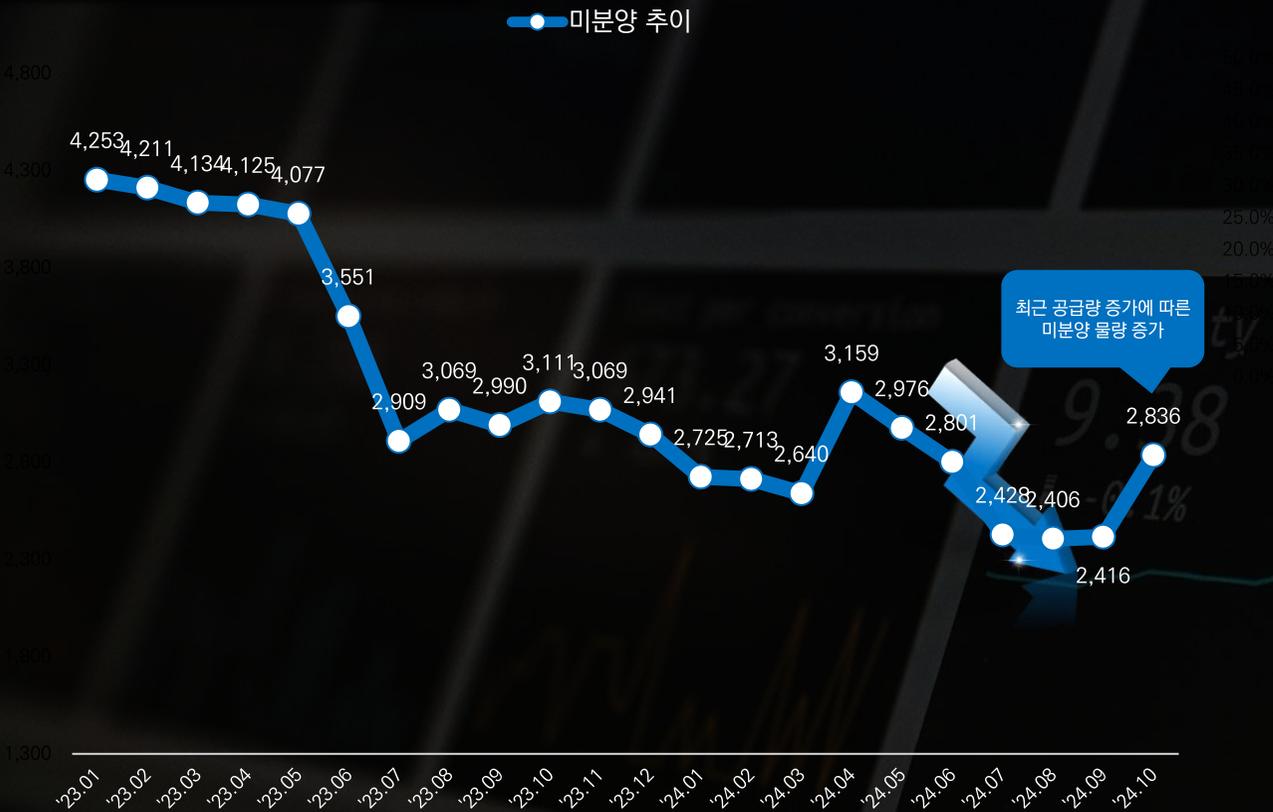
단지명	행정구역	입주년월	총세대수
다운 한양립스 더 퍼스트하임	중구	25.04	400
유보라 신천매곡	북구	25.07	352
울산대공원 한신더휴	남구	25.08	302
빌리브 리버런트	남구	25.12	311
문수로 금호어울림 더 퍼스트	남구	25.12	402
문수로 푸르지오 어반피스	남구	26.06	339
문수로 롯데캐슬 그랑파르크	남구	26.08	193
옥동 경남 아너스빌UBC	남구	26.08	320
E편한세상 신정 스카이하임	남구	26.10	158
E편한세상 변영로 리더스포레	남구	26.11	192
다운2지구 우미 린 더 시그니처	울주군	26.11	1,430
울산 우정 한라비발디	중구	27.01	533
더플 울산신정	남구	27.02	168
더샵 시에르네	중구	27.05	788
다운2지구 우미 린 어반파크	중구	27.07	731
울산 진하 한양립스 그랑블루	울주군	27.11	475
변영로 하늘채 라크뷰	남구	27.11	803
무거 비스타동원	남구	28.01	481
라엘에스	남구	28.02	2,033
힐스테이트 문수로 센트럴	남구	28.06	566
변영로 롯데캐슬 센트럴 스카이	중구	28.11	634

[출처 : REPS, 단위 : 세대]

04. 미분양 현황

‘23년 1월 이후 울산 미분양 물량 **지속적 감소 중**  
 대부분 남구, 울주군 집중 → **고분양가, 외곽지역 인식 영향**

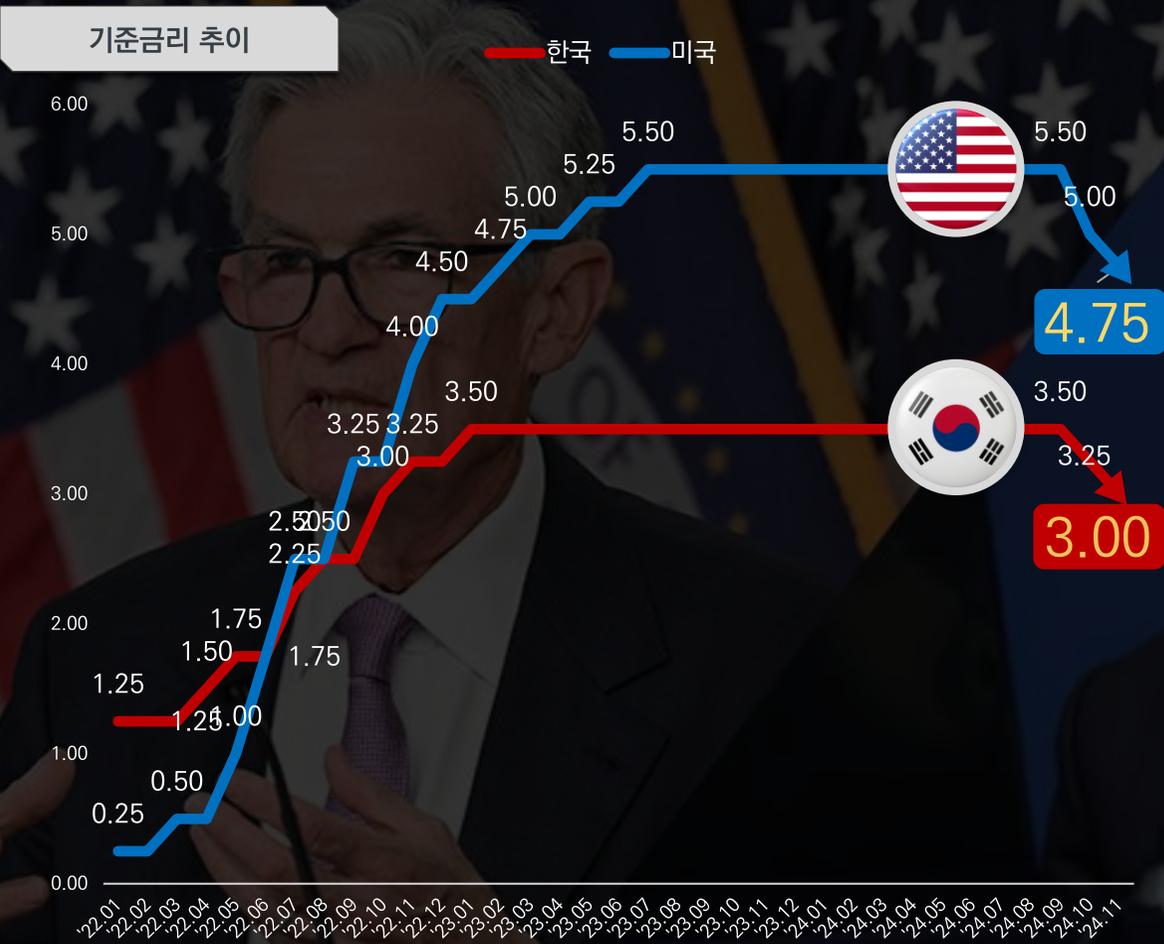
울산광역시 미분양물량 추이



구분	세대수	비고	비고
동구	64	2.3%	-
중구	93	3.3%	-
북구	173	6.1%	-
울주군	1,201	42.3%	청량읍, 온양읍, 상북면 위주 → 외곽지역 영향
남구	1,305	46.0%	문수로, 무거동 주상복합 위주 → 고분양가 영향
계	2,836		

[출처 : 국토교통부 / 단위 : 세대]

### 美, 韓 기준금리 인하 시작, 향후 단계적 하락 전망 금리 하락 시 유동성 확대로 투자 심리 회복세



한국경제TV 2024-11-08

#### 美연준, 기준금리 0.25%p 추가 인하



미국 중앙은행인 연방준비제도 (Fed·연준)가 7일(현지시간) 이틀간 진행된 연방공개시장위원회(FOMC) 회의를 마무리하며 기준금리를 기존 4.75~5.0%에서 4.50~4.75%로 0.25%포인트 인하하기로 결정했다고 밝혔다. (중략)

동아일보 2024-10-12

#### 기준금리 연 3%로 0.25%p 깜짝인하... 15년만에 2연속 내려



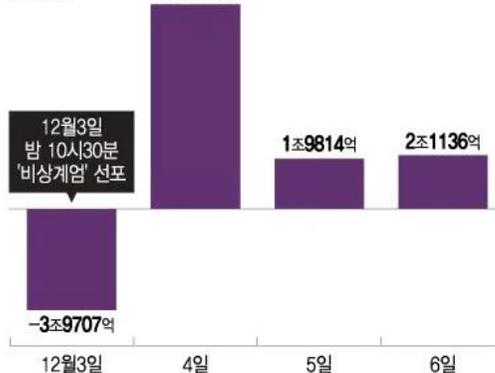
한국은행 금융통화위원회가 28일 통화정책방향 회의를 열고 기준금리를 3.25%에서 3.00%로 0.25%포인트 인하했다. 지난달 11일 기준금리를 3.50%에서 3.25%로 0.25%포인트 낮추며 3년 2개월 만에 피벗(통화정책 전환)을 단행한 데 이어 또 기준금리를 인하한 것이다. (중략)

환율 상승 및 유동성 증가는 부동산 가격 상승으로 이어질 수 밖에 없음  
다가올 부동산 상승 시장, 분양가상한제 적용 단지는 더 큰 폭으로 상승!

머니투데이 2024-12-10

“주식도 불안, 이 돈으로 뭐하지” ... 요구불예금 하루 8조 증가

5대은행, '계엄 사태' 후 요구불예금 증감 현황  
(단위: 원)



\*자료: KB국민·신한·하나·우리·NH농협

5대은행, '계엄 사태' 후 요구불예금 증감 현/그래픽=이지혜

'12·3 비상계엄 사태'와 탄핵정국으로 금융시장이 흔들리면서 투자처를 찾지 못한 자금이 은행에 대기자금으로 쌓였다. 비상계엄 선포 후 3일 동안 5대은행의 요구불예금이 12조원 이상 늘었다. 외화예금은 달러와 엔화 예금 모두 큰 변동성을 보이며 요동치고 있다.

9일 금융권에 따르면 KB국민·신한·하나·우리·NH농협 5대은행의 지난 6일 기준 요구불예금(MMDA 포함) 잔액은 612조4100억원으로 비상계엄이 선포된 지난 3일과 비교해 12조1485억원 증가했다. 지난 4일 하루에만 8조535억원 증가했고 이후 꾸준히 늘고 있다.

요구불예금은 금리가 약 0.1% 수준으로 입출금이 자유로운 예금이다. MMDA(수시입출식 예금)도 넓은 의미에서 요구불예금에 포함된다. 예·적금보다 이자율이 낮지만 입출금이 자유롭다는 점에서 투자 대기성 자금으로 분류된다. (중략)

원화약세로 인한 환차익 잔액도 요구불예금 증가에 영향을 주는 것으로 보인다. 비상계엄 선포 직후 환율이 요동치자 지난 4일 하루에만 5대은행에서 달러예금 잔액이 6억5500만달러(약 9400억원) 줄었다.

이후 달러예금은 지난 5일 3억6900만달러, 6일 2억4700만달러 늘어났다. 일부에서는 달러 강세가 더 심화할 것이란 예상과 달러 잔액이 늘어났다는 분석이 나온다. 이날 원/달러 환율은 1437원에 주간거래를 마감했고 시장에서는 1500원에 이를 것이란 전망도 나온다. (후략)



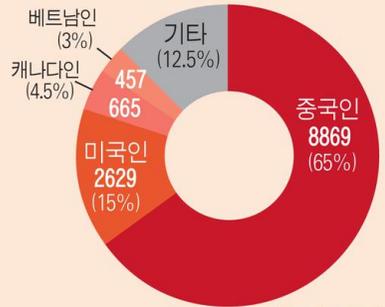
## 06. 부동산 가격 전망\_외국인 투자 증가

### 외국인은 국내 부동산을 안전자산으로 인식하고 투자 확대 중! 외국인 투자 증가하면서, 집값 상승 유발 가능성 高!

브릿지경제 2024-11-18

#### 이민자 역대급? ... '왕서방'이 韓부동산 이끌라

##### 부동산 소유권 이전 등기 신청 외국인 국적별 현황 (단위: 건)



자료: 법원 등기정보광장

한국의 이민자 증가율이 급등하면서, 국내 부동산을 매입한 외국인도 크게 늘어난 것으로 나타났다. 이에 따라 외국인 부동산 규제 마련이 시급하다는 목소리가 나오고 있다.

18일 법원 등기정보광장의 '매매에 의한 소유권 이전 등기 신청 매수인 현황'에 따르면, 올해 1월부터 9월까지 외국인이 부동산을 매수해 소유권 이전 등기를 신청한 건수는 총 1만3500여 건으로 전년 동기 대비 약 20% 증가했다.

국적별로는 중국인이 8869건으로 전체의 65%를 차지했고, 이어 미국(2629건, 15%), 캐나다(665건, 4.5%), 베트남(457건, 3%) 순이었다.

외국인들은 주로 아파트와 오피스텔 등 집합건물을 매수했으며, 지역별로는 경기도가 37%로 가장 많았고 서울이 22%, 인천이 11%, 부산이 7%를 차지했다.

외국인의 부동산 매입 증가 원인으로는 대출 규제에서의 자유로움이 지적된다. 국내에서 대출을 받을 경우 내국인과 동일한 규제를 적용받지만, 해외 대출을 이용하면 규제를 받지 않기 때문이다.

문제는 외국인이 국내 부동산을 매입해 임대료 수익을 올리는 사례가 증가하고 있다는 점이다. 특히 '왕서방'으로 불리는 중국인 투자자들은 과거 집값 급등기에 서울과 경기 등 선호 지역에서 주택을 매수하며 집값 상승을 유발해 논란이 된 바 있다.

( '22년 대비 '23년 기준)

이민자 증가율 OECD 회원국 2위



한국 이민자 급증

국내 부동산 안전자산 인식



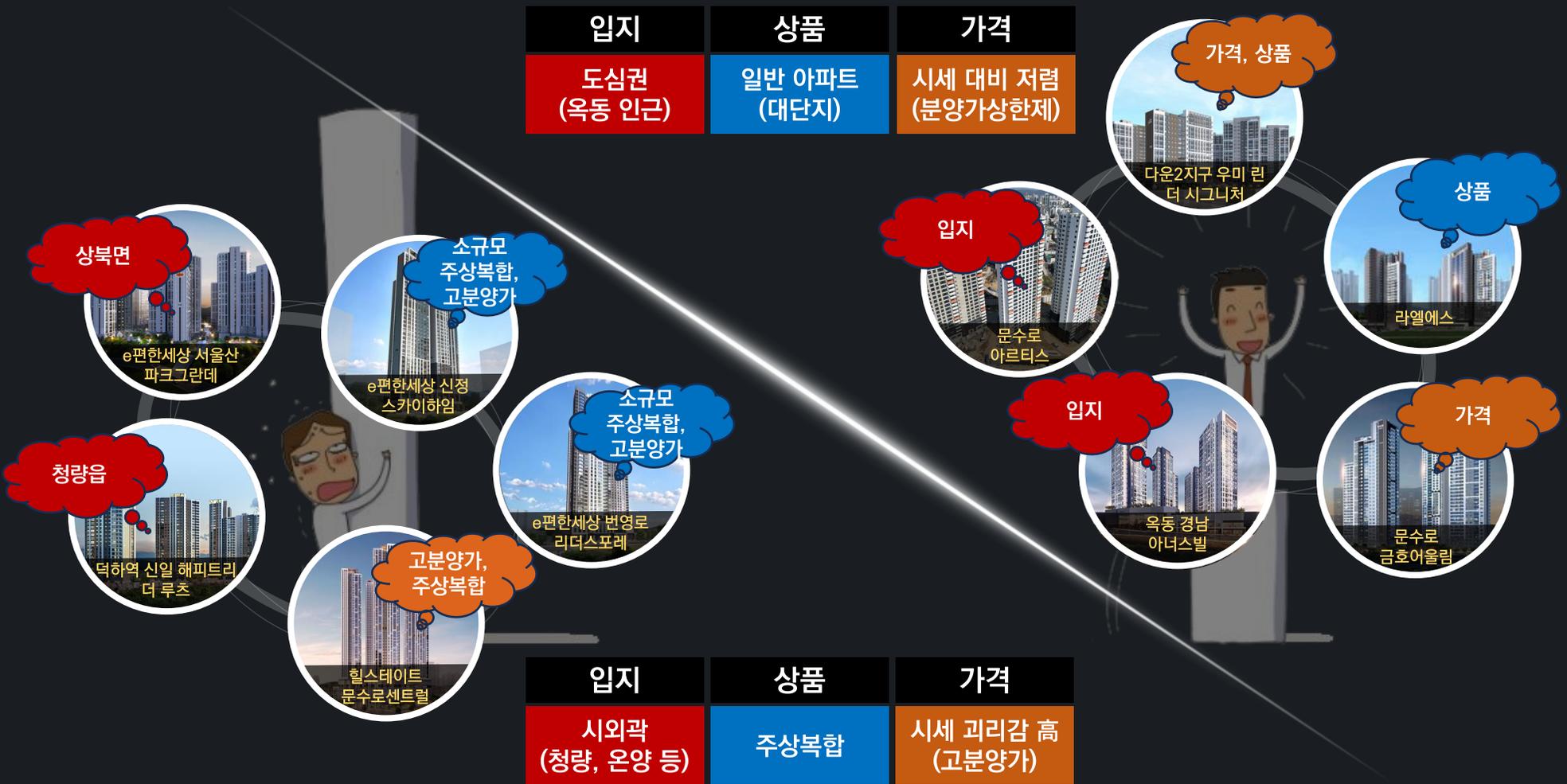
아파트 집중 매수

외국인 소유 주택 9만채 돌파



국내 집값 상승 유발

## 분양 성공 단지는 다 이유가 있다! (될놈될) 입지, 상품, 분양가에 따라 양극화



II. 입지 분석

다운

2지구

풍부한 개발호재로 가치를 더해가는  
신규 택지지구

01. 다운2지구 현황\_광역위치도

다운2지구는 울산 도심권과 인접한 공공택지지구  
다운2지구 우미 린 어반파크는 행정구역으로 중구에 속함

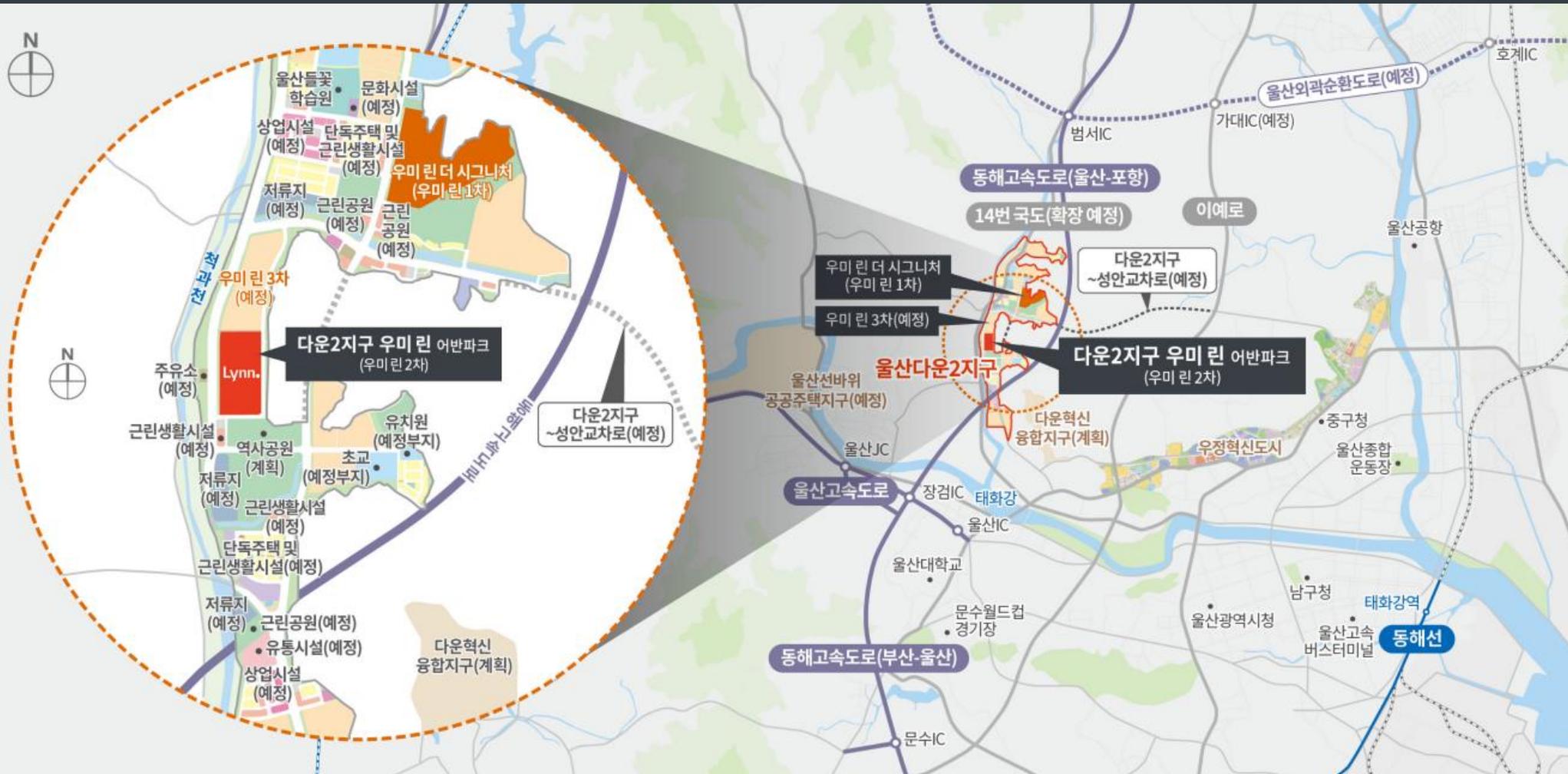


사업지구 정보	
위치	울산광역시 중구 다운동, 울주군 범서읍 서사리, 척과리 일원
면적	1,861,246㎡ (563,027평)
시행자	한국토지주택공사 (LH)
사업기간	2008.04.30 ~ 2024.12.31
계획인구	27,920명
건설호수	12,289호

[출처 : 택지정보시스템]

02. 다운2지구 현황\_사업지위치도

다운2지구는 우정혁신도시, 선바위 공공택지지구(예정) 가운데 위치  
울산 내 신규 대규모 공공택지지구가 집중되는 중심 입지



## II. 입지 분석

### 02. 다운2지구 현황\_토지이용계획



주택건설 계획표

구분	블록	세대수	평형구성	비고
공공	A-1	150	60이하	
	A-2	412	60이하	
	A-3	1,335	60이하	
	A-4	388	60이하	
	A-5	701	60이하	착공 20.12.31
	A-6	800	60이하	착공 20.12.31
	A-7	700	60이하	
	A-9	1,252	60이하	착공 20.12.31
	A-10	881	60이하	
	B-7	294	60이하	
민간	B-1	507	60~85	유승종합건설
	B-2	1,430	60~85	우미건설 (공급 23.10)
	B-3	652	60~85	우미건설
	B-4	731	60~85	우미건설 (공급 24.11)
	B-5	582	60~85	동건종합건설
	B-6	297	60~85	미정
	C-1	645	85초과	신동아건설+모아건설
계		11,757		

## 02. 다운2지구 현황\_토지이용계획



## 02. 다운2지구 현황\_도로 계획

서울신문 2024-10-23

### 울산외곽순환도로 농소~강동 구간 내달 착공... 완공되면 동~서 이동 시간 단축

울산의 동서를 연결하는 외곽순환도로가 다음달 본격 착공된다. 2031년 완공되면 울산 동~서 간 이동 속도가 대폭 줄어든 전망이다.  
23일 울산시에 따르면 울산외곽순환도로는 울주군 두서면 미호~북구 농소 구간 고속도로(길이 15.1km·폭 20m)와 북구 농소~강동 구간 자동차 전용도로(11.1km·폭 20m) 2개 구간으로 추진된다.  
2개 구간 중 북구 농소~강동 구간 자동차 전용도로는 오는 11월 11일 착공식을 하고 2031년 12월 준공할 예정이다. 총 사업비 6320억원이 투입된다. 편입토지 보상은 연말까지 완료할 계획이다.  
또 울주군 두서면 미호~북구 농소 구간 고속도로는 현재 설계 중이다. 이르면 내년 하반기 착공해 2029년 12월 준공될 계획이다. 하지만, 사업이 늦어지면서 북구 농소~강동 구간 준공 시점과 비슷하게 준공될 전망이다. 총 사업비는 9120억원으로 추산된다. (후략)

경상일보 2024-08-08

### 울산 다운2지구 연결 3개 도로 속도



이여로·국도14호선 연계도 등 국토부 GB관리계획 심사 통과 LH, 2029년 완료 목표로 박차

당초 계획보다 공사가 지연되면서 입주 예정자들의 반발을 샀던 울산 다운2지구를 연결하는 도로 개설 사업이 국토부 개발제한구역 관리계획 심사를 통과하면서 탄력이 붙게 됐다. 울산시는 국토교통부의 '2024년 제10차 개발제한구역 관리계획 사전심사반' 심사에서 다운2지구의 연결도로 개설 건이 통과됐다고 6일 밝혔다.  
이에 따라 다운2 공공주택지구와 주변 도로를 연결하는 도로개설 사업이 본격화될 전망이다. (중략) 이 사업에는 총 878억원의 사업비가 투입된다. 올 하반기부터 도시계획시설 결정과 실시계획인가 등을 추진해 오는 2027년부터 2029년까지 단계별로 도로개설을 완료하게 된다. (후략)

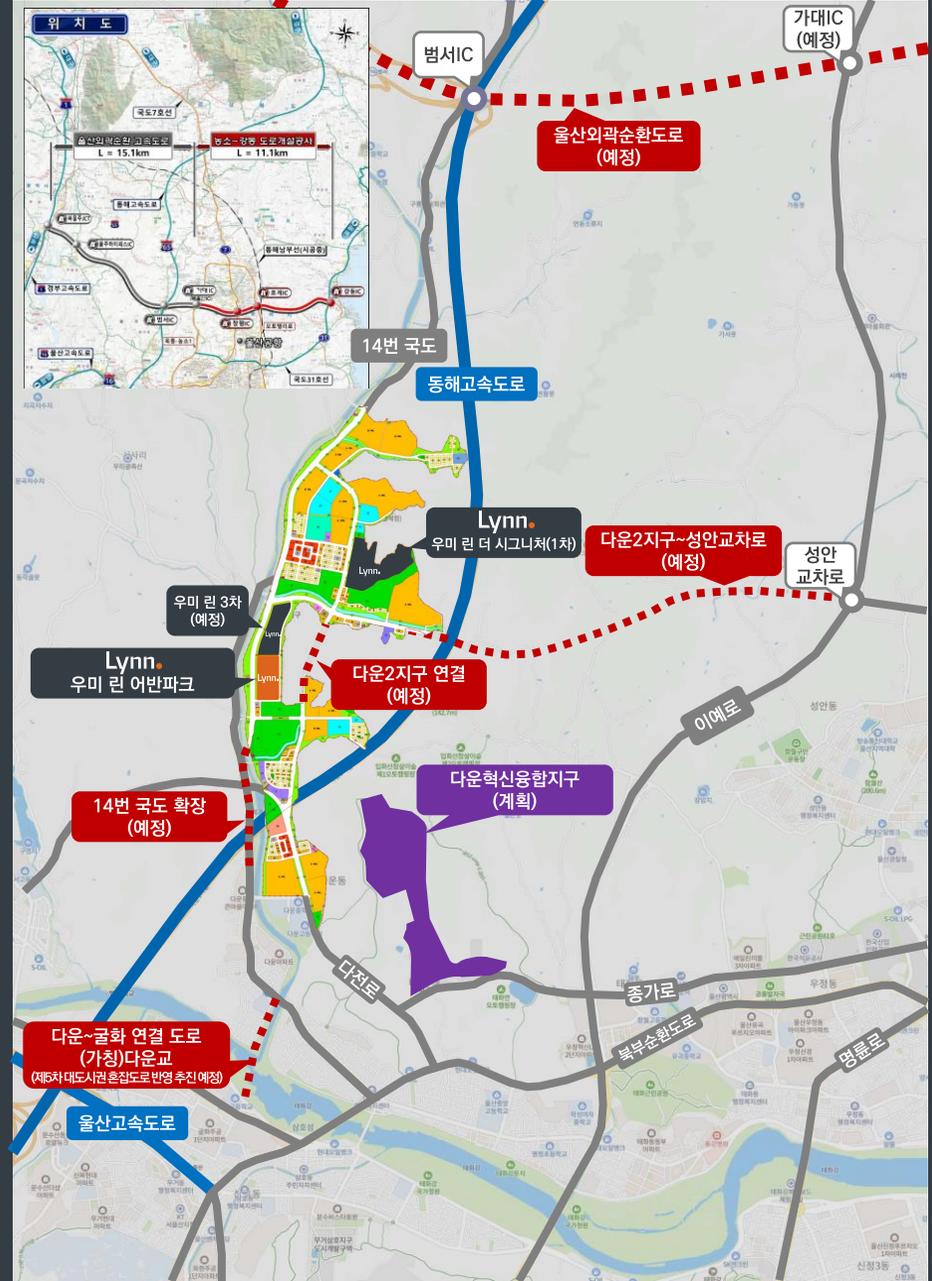
경상일보 2024-07-26

### 울산 중구 다운동~울주군 굴화 잇는 교량 추진



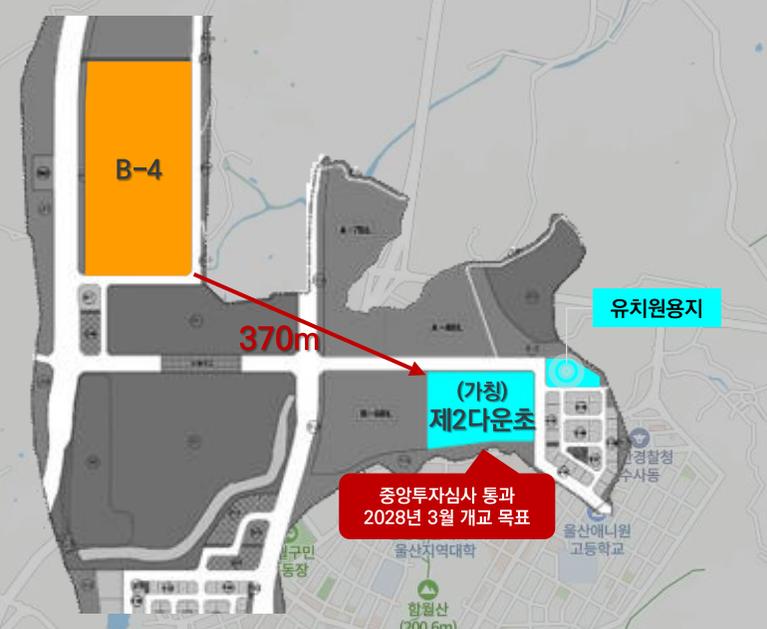
다운2지구 개발 등 영향으로 다운사거리 혼잡 가중 우려 중구, 태화강 교량 건설 건의 시, 도로건설 계획 포함 방침 대도시권 혼잡도로 반영 추진

울산 다운2지구 및 울산 태화강변 공공주택지구 개발에 따른 주변 교통량 증가로, 다운사거리 일원 교통 혼잡 우려가 높아지고 있다. 이에 울산시가 태화강을 가로지르는 교량을 추가로 건설해 교통량 분산을 유도하는 방안을 추진한다. 시는 최근 중구로부터 제안받은 다운교 건설 사업을 시 도로건설 계획에 포함시키고, 정부의 제5차 대도시권 혼잡도로 반영을 추진한다고 25일 밝혔다. (중략) 사업이 순조롭게 진행될 경우 다운교 개설 사업은 내년 초 제5차 대도시 교통혼잡도로 개선사업 계획에 반영된다. 내년부터 노선을 확정하고 기본 및 실시설계에 들어간다. (후략)



# II. 입지 분석

범서읍  
02. 다운2지구 현황\_교육 환경



## 학교 배정 계획

구분	내용
초등학교	(가칭)제2다운초에 학교 신설 후 학생 배치 예정이나, 신설 전 입주 시 인근 학교 배치 예정
중학교	태화·다운학교군 내 중학교 배치 계획(서사중, 다운중, 울산제일중, 학성여중, 유곡중)
고등학교	중부학교군(중구 전지역), 필요 시 구영·천상 일원 남부학교군 배치 계획

공유할 때, 동의할 때, 개인정보 Check !!!

**울산광역시교육청**

수신 교육여건개선과장 (경유)  
제목 2024년도 정기4차 중앙투자심사 결과 알림

- 관련
  - 가. 교육여건개선과-5046(2024.8.13.)
  - 나. 교육부 지방교육재정교-6492(2024.10.29.)
- 2024년도 정기4차 중앙투자심사 결과를 다음과 같이 알려드리오니, 사업추진에 참고 하시기 바랍니다.

**【심사결과】**

연번	사업명	결과	부대의견
1	가칭)제2다운초	조건부	통학안전대책(A-38L) 보고 후 추진
2	가칭)울산북수교육연구원	재검토	* 연간이용자 수 및 운영프로그램 재산정 후 그에 따른 기능 및 운영계획, 사업규모, 공간계획, 총사업비, 수요자 이용 편의도 등 재검토 * 공유재산 심의에 따른 부대의견 이행 후 추진

붙임 관련 공문 1부. 같.

## 02. 다운2지구 현황\_역사공원 및 근린공원 외

▼ 가족들\_완만한 자연경사지를 활용한 넓은 잔디광장



▼ 헤리티지원\_모래골 추억을 기억하는 헤리티지윌을 도입



▲ 들자락길\_쾌적한 보행환경을 제공하는 스마트폴 가로 조성

근린공원  
45,552㎡  
(13,779평)

들꽃학습원  
25,744㎡  
(7,788평)

Lynn.  
우미 린 어반파크

역사공원  
95,460㎡  
(28,876평)

▼ 레인가든\_빗물을 활용하여 초지경관의 정원으로 조성



근린공원  
57,250㎡  
(17,318평)

▼ 건강플\_활기찬 일상과 건강을 담은 주민운동공간



▼ 생태놀이원\_골짜기를 모티브로한 지역 생태 자연놀이 공간



들꽃학습원

생태학습장, 식물탐구학습실, 생태놀이체험실, 들꽃갤러리 등



울산신문 2024-01-07

### “다운2지구 유물 전시관, 박물관 수준으로 규모 키워야”

홍영진 울산 중구의원, 유적 활용 제안

울산 중구의회 홍영진 의원이 다운2공공주택지구에서 발굴된 유물의 중요성을 감안, 중구 대표 역사자원으로 활용가치를 높일 것을 제안했다.

7일 홍영진 의원이 자료요구를 통해 확인한 바에 따르면 다운2지구 현장에서 발굴된 문화재와 관련해 LH가 역사문화공원 조성 및 전시관을 건립, 오는 2028년 상반기 울산시에 기부 채납할 예정이다.

지난 2021년 다운2공공주택지구 사업지 내 다운동 산34 8만2,100㎡부지 일대에서는 청동기 시대부터 조선시대에 이르기까지 분묘와 생산 등 1,246기의 생활유구와 860점의 유물이 발굴됐다.

LH는 건립면적 2,100㎡에 지하 1층, 지상 2층 규모의 전시관 건립을 계획하고 현재 역사문화공원 및 전시관 기본구상 용역을 추진 중이다.

공원 조성 및 전시관 착공은 이르면 오는 2026년이며 이후 2028년 상반기 중 LH가 울산시에 기부채납 하는 것으로 예정돼 있다.

이에 대해 홍영진 의원은 "다운2지구에서 발굴된 유물의 중요성과 유구의 규모 등을 감안하면 중구는 물론 울산의 대표 역사자원으로서 그 가치가 상당한 것으로 판단된다"며 "현재 LH가 기본 구상 중인 역사문화공원과 전시관의 활용가치를 높이기 위해선 규모를 늘리고 교육적 기능을 갖춘 박물관 수준으로 건립이 이뤄져야 한다"고 강조했다.

울산의 미래, **이제는 서부권 시대!**  
갈수록 풍부해질 **배후 수요!**



## 03. 수요 분석\_개발환경도 세부내용

[출처 : 울산광역시 공식블로그, LH]

국가첨단전략산업 이차전지 특화단지(계획)			
산업단지(6개)	하이테크밸리산단, 반천일반산단, 울산테크노산단, 온산국가산단, 울산미포국가산단, 이화일반산단		
선도기업(13개)	삼성SDI, 현대차, 고려아연, STM, 대한유화, 후성 등		
유관 기관	한국에너지기술연구원	전국 규모 차세대 이차전지 연구소 국내 최초/최대 차세대 이차전지 소재부품 실증 센터	
	울산테크노파크	이차전지 소재부품 실증지원 전국최고 실적 국내 이차전지 전주기 소재부품 실증 및 기업 지원	
	울산과학기술원	이차전지 세계 상위권 연구역량 보유 이차전지 분야 세계 상위 1% 연구자 보유	
	울산대학교	전국구 이차전지 분양 전문인력 양성센터 운영	
기대효과	생산유발효과	부가가치효과	고용효과
	22조 6,906억원	6조 3,533억원	7만 454명

울산 도심융합특구 조성 사업(계획)	
다운혁신융합지구	울산과학기술원과 울산대를 포함한 혁신 클러스터를 기반으로 스마트 제조, 탄소 중립 기업 유치 계획
KTX역세권융합지구	BIO복합타운, 경제자유구역 및 이차전지단지를 조성해 국내외 인재와 기업 유치 계획
투입비용	3조5,704억원
고용효과	2만6,201명

개발호재에 따른 배후수요 증가

### 신규 공공택지 집중

공공택지개발사업			
지구	면적(천㎡)	세대수	비고
다운2지구	1,860	13,537세대	
선바위지구	1,834	14,912세대	향후 토지보상 착수 예정 → 토지비 상승 예상
태화강변지구	138	1,108세대	다운2지구 대비 택지 공급가격 높음

오마이뉴스 2023-07-20

## 울산 ‘이차전지 특화단지’ 선정... “7만명 고용효과 기대”

김두겸 울산시장 “특화단지 지정으로 기업들 울산 투자 더욱 확대될 것”



울산광역시가 국가 첨단전략산업인 '이차전지 특화단지'로 최종 선정됐다.

제2의 반도체라 불리는 '이차전지 산업'은 2030년 세계 시장 규모가 200조 원으로 예상되는 미래 핵심 산업이다. 울산은 경북 포항, 충북 오창, 전북 군산 등 특화단지 유치 경쟁에 나선 도시들을 제치고 20일 유치 도시로 최종 선정됐다. (중략)

연합뉴스 2024-11-07

## 울산 KTX역세권·혁신도시, 도심융합특구 지정... “새 성장 동력”

산업·주거·문화 복합개발, 일자리 2만6천여개 등 발전 견인 기대

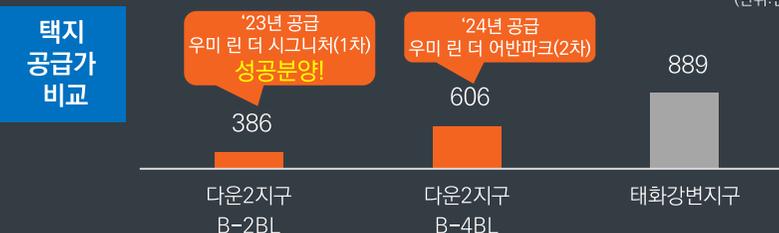


울산시는 울주군 KTX울산역 역세권과 중구 우정혁신도시 일원이 도심융합특구로 지정됐다고 7일 밝혔다.

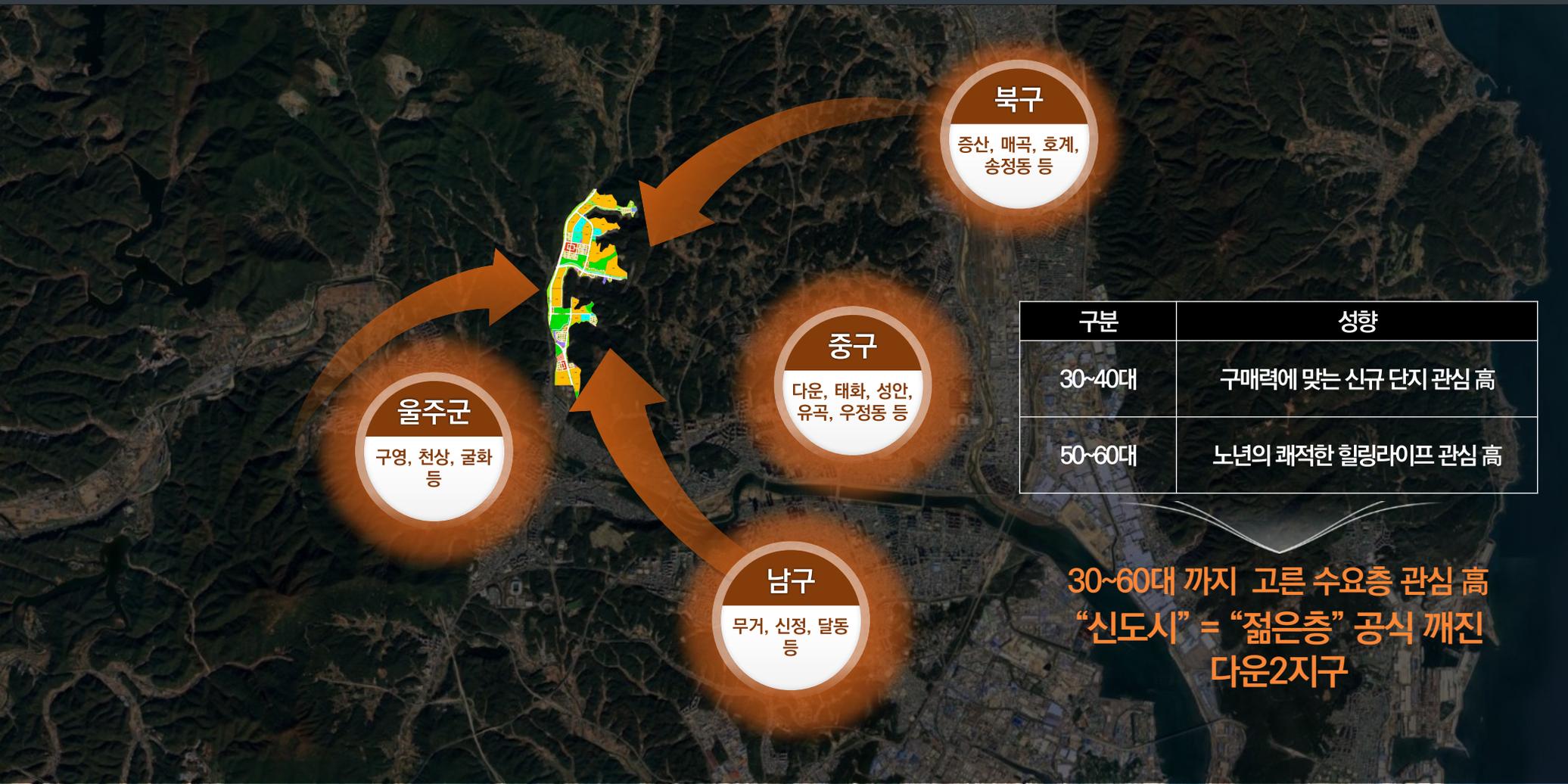
국토교통부는 이날 도시개발위원회 심의를 거쳐 울산을 비롯한 5개 광역시를 도심융합특구로 지정하고, 특구 기본계획을 승인했다. (중략)

시는 사업시행자 지정, 실시계획 수립, 사업 추진 등을 거쳐 오는 2029년까지 부지 조성공사를 완료한다는 방침이다. (후략)

(단위:만원/3.3㎡)



지역 및 연령대 분석 시 모두 고른 분포 → 수요층 울산 전 지역 확대  
도심권에서의 우수한 접근성을 가진 공공택지 기인



**북구**  
중산, 매곡, 호계,  
송정동 등

**중구**  
다운, 태화, 성안,  
유곡, 우정동 등

**남구**  
무거, 신정, 달동  
등

**울주군**  
구영, 천상, 굴화  
등

03. 수요 분석\_인근 입주업체

인접 근로자 총 15,132명 존재 : 산학연 7,195명 > 우정혁신 6,855명 > 테크노파크 1,082명  
 다운2지구, 반경 5km이내 (차량 10분) 근로자 약 1.1만명



구분	업체명	근로자수	연소득
① 우정혁신도시 (공기업)	한국석유공사	1,325	7,361
	한국에너지공단	633	5,476
	에너지경제연구원	255	6,063
	한국동서발전(주)	722	8,132
	근로복지공단	1,346	5,244
	한국산업인력공단	819	5,289
	고용노동부고객상담센터	222	4,053
	한국산업안전보건공단	915	5,544
	국립재난안전연구원	226	5,252
	도로교통공단운전면허본부	392	4,717
② 울산 테크노파크	UTP	60	
	애드위너	17	
	씨티알모빌리티	144	
	미석케미칼	13	
	한국유로핀즈 분석서비스	94	4,979
	케미폴리오	15	
	인켄스	8	
③ 산학연 클러스터	엔에이치케미칼	91	
	송원산업	640	
	울산대학교	3,523	4,747
	울산과학기술원(UNIST)	3,672	4,720
<b>다운2지구 인근 근로자 수</b>		<b>15,132</b>	<b>15,132</b>

(출처:울산시청, 국민연금공단, k-atlas/단위:만원)

III. 상품 분석

Lynn.

울산에서 유니크한 상품으로  
찾아옵니다!

01. 사업개요

지하2층, 지상10~25층 11개동 731세대  
84A, B, C 3개 타입 전용 84㎡ 단일면적

투시도



설계개요

구분	내용
대지위치	울산 다운2지구 B-4BL
지역지구	지구단위계획구역(울산다운2지구), 제3종일반주거지역
대지면적	46,165.00㎡ (13,964.91평)
규모	지하2층, 지상25층 11개동 731세대
건축면적	16,020.4958㎡ (4,846.20평)
연면적	124,845.1794㎡ (37,765.67평)
용적률/건폐율	179.65% / 34.70%
조경면적	13,862.5000㎡ (4,193.4평 / 30.02%)
주차대수	아파트 1,046대(1.43대) / 근린생활시설 6대
입주예정일	2027년 7월

면적개요

구분	세대수	세대비율	전용면적	주거공용면적	공급면적		기타공용면적	계약면적
			㎡	㎡	㎡	평	㎡	㎡
84A	514	70.3%	84.9949	26.4989	111.4938	33.7	58.2973	169.7911
84B	120	16.4%	84.9924	27.7706	112.7630	34.1	58.2956	171.0586
84C	97	13.3%	84.9906	27.2004	112.1910	33.9	58.2944	170.4854
계	731							

02. 조감도



# Ⅲ. 상품 분석

## 03. 단지배치도\_향 및 구조

우미 린 3차  
(예정)



녹지

타입	세대수	비고
84A	514	판상
84B	120	
84C	97	탑상
계	731	

녹지

단지 바로 앞 역사공원  
풍부한 녹지로 둘러싸인

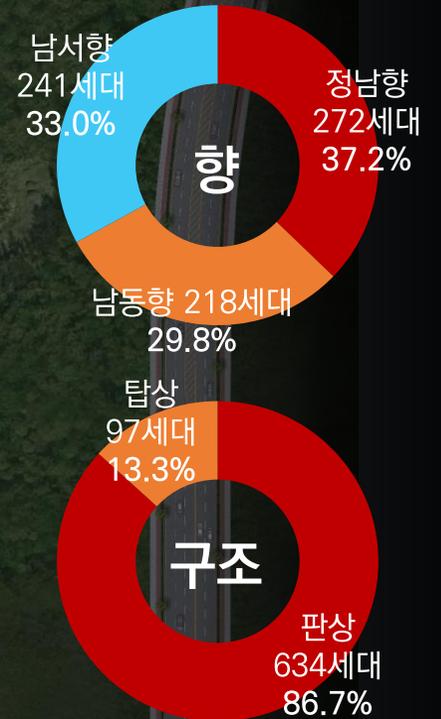
**친환경 단지!**

남향위주 단지배치  
총 11개동 중 6개동

**정남향!**



역사공원(계획)



### Ⅲ. 상품 분석

#### 03. 단지배치도\_층수



Lynn.

쾌적한 **그린 라이프!**  
여유로운 **힐링 라이프!**

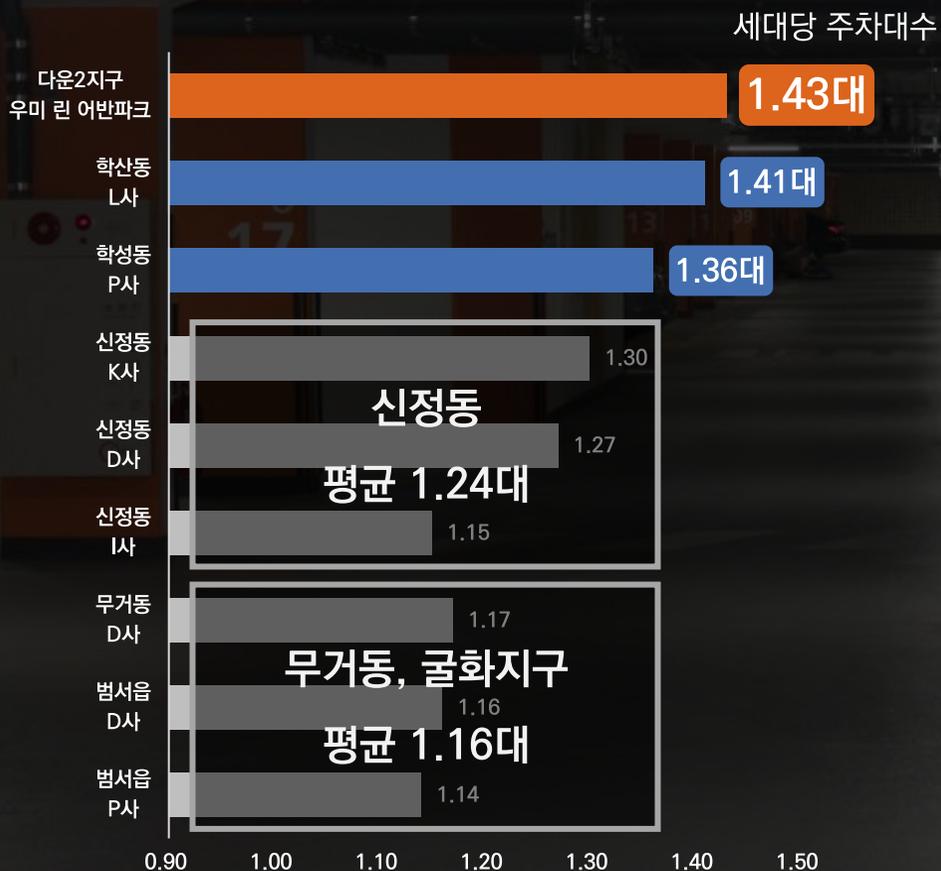
최고 25층  
다양한 테마조경까지  
**쾌적한 단지 설계!**



04. 주차대수

세대당 주차대수 1.43대로 多 → 최근 오픈 단지 대비 多 / 확장형 주차 35%  
넉넉하고 여유로운 주차공간!

단지별 주차대수 비교 (전용84㎡ 위주 단지 기준)



전체 주차 대비  
35%가 확장형 주차공간



주차면

주차구획	대수
일반형주차(2.5mx5.0m)	547대
확장형주차(2.6mx5.2m)	372대
장애인주차(3.3mx5.0m)	22대
경형주차(2.0mx3.6m)	52대
급속 전기차 충전구역	6대
완속 전기차 충전구역	33대
완속 전기차 충전구역(벽부형)	14대
<b>총 주차대수</b>	<b>1,046대</b>
조업주차(택배차량 주차구획)	11대
이동형 충전설비 콘센트	20개

※ 조업주차 동당 1대

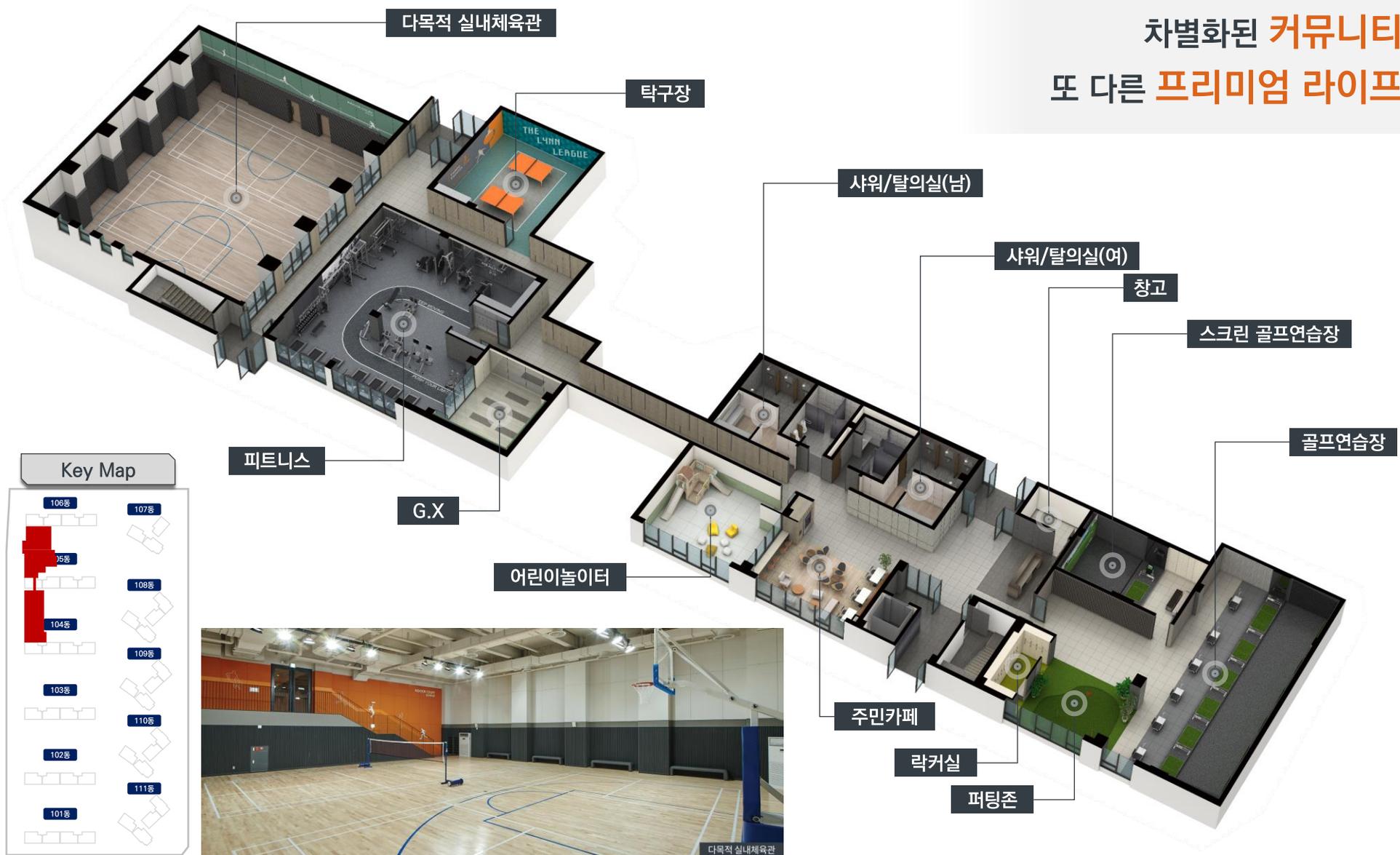
05. 커뮤니티\_에듀존 B1

차별화된 커뮤니티!  
또 다른 프리미엄 라이프!



05. 커뮤니티\_주민공동시설 B1(다목적 실내체육관 B1~B2)

차별화된 커뮤니티!  
또 다른 프리미엄 라이프!

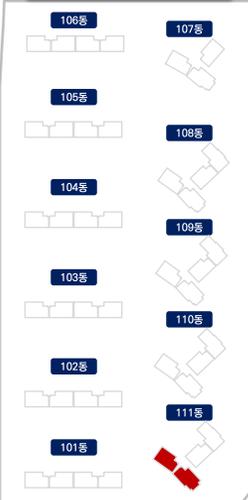


05. 커뮤니티\_25F(스카이라운지, 게스트하우스)

차별화된 커뮤니티!  
또 다른 프리미엄 라이프!



Key Map



게스트하우스

## 특화 커뮤니티부터 일반 커뮤니티까지 압도적인 차이 !

(출처: 각 사 모집공고 및 홈페이지)



구분	 다운2지구 우미 린 어반파크	학생동 P사	아음동 K사	무거동 D사	학산동 L사
스카이라운지	○	X	X	X	X
다목적 실내체육관	○	X	X	X	X
게스트하우스	○	X	X	X	○
실내골프연습장	○	○	○	○	○
스크린골프연습장	○	○	X	X	○
피트니스/G.X	○	○	○	○	○
탁구장	○	X	X	X	X
실내 어린이놀이터	○	X	○	○	X
샤워실	○	X	X	X	○
주민카페	○	○	○	○	○
독서실	○	X	○	○	X
그룹스터디룸	○	○	○	X	X
북카페	○	○	X	○	○
사우나	X	○	X	X	X
코인세탁실	X	○	○	○	X
펫케어존	X	X	○	X	X

※ 각 사별 커뮤니티 명칭 및 용도에 따라 오류가 있을 수 있음.

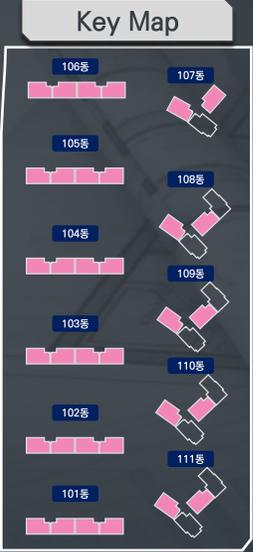
06. 단위세대\_84A

<h1 style="margin: 0;">84A</h1> <p style="margin: 0;">514세대</p>	전용면적	공급면적	서비스면적	확장면적
	84.9949㎡	111.4938㎡	38.2725㎡	27.2028㎡
	25.71평	33.72평	11.57평	8.22평

세대 특징점

- **선호도 높은 4베이 판상**  
→ 채광, 통풍 우수
- **풍부한 수납공간**  
→ 드레스룸, 팬트리, 워크인장
- **와이드한 주방공간**  
→ 넓고 효율적인 주방 동선
- **넒직한 다용도실**  
→ 세탁기, 건조기 독립 배치 가능

발코니 확장 기본형\_확장비 840만원



발코니 비확장형



### Ⅲ. 상품 분석

#### 06. 단위세대\_84A(와이드형)\_유상옵션 (가구 및 인테리어)

84A  
514세대

#### 와이드형 주방



..... 대형 아트월    ..... 시트알판    ..... 픽처레일    ..... 라인등박스

#### 가구 및 인테리어

구분	와이드형 주방 선택 시	패키지 금액	비고
현관	① 중문	1,600,000	2,750,000 3연동 슬라이딩 시스템가구+신발수납장+도어+센서등+천정등박스(간접조명등)+벽지변경
	② 현관팬트리	1,300,000	
거실	① 바닥타일	1,300,000	5,980,000 거실+주방+복도 거실 : 시트알판+간접조명(라인등박스)+픽처레일 복도 : 시트알판+픽처레일 거실 : 직간접조명 4면(디밍기능 포함) 주방 : 원형 직부등+우물천정+루버판넬+간접조명 2면
	② 대형 아트월	1,200,000	
	③ 고급거실특화	1,000,000	
	④ 고급조명특화 (거실+주방)	2,800,000	
주방	① 고급주방특화1	4,800,000	9,970,000 (고급주방특화2 주방장식장2 적용) 엔지니어드 스톤(상판+벽부)+대형 사각싱크볼+고급수전+아일랜드장(엔지니어드 스톤 상판)+팝업콘센트+상부장 하부 조명 세라믹(벽부+상판)+하부장 색상변경+대형 사각싱크볼+고급수전+ 아일랜드장(세라믹 상판, 하부장 색상변경)+팝업콘센트+상부장 하부 조명 슬라이딩도어+센서조명+시스템 선반 불박이가구+유리상부장+엔지니어드스톤(상판+벽부)+상하부 조명 불박이가구+유리상부장+세라믹 타일(상판+벽부)+상하부 조명 냉장고장+수납장+측면장식장
	② 고급주방특화2	5,200,000	
	③ 주방팬트리	1,600,000	
	④ 주방장식장1	2,400,000	
	⑤ 주방장식장2 (고급주방특화2 선택 시)	2,600,000	
	⑥ 냉장고장 (통합형 or 수납형)	1,100,000	
안방	① 드레스룸 특화	3,500,000	4,460,000 시스템가구+유리도어+입식화장대+벽가감(벽지)
침실	② 침실 불박이장1	1,200,000	
	③ 침실 불박이장2	1,200,000	
욕실	④ 공용욕실 고급특화	1,500,000	2,850,000 대형 벽타일+욕실장 하부조명+복합환풍기+비데일체형 양변기+고급세면대
	⑤ 부부욕실 고급특화	1,500,000	
계	고급주방특화1 선택 시	28,000,000	-
	고급주방특화2 선택 시	28,600,000	26,010,000 패키지 금액 합계 : 침실2 불박이장 제외

### III. 상품 분석

#### 06. 단위세대\_84A("ㄷ"자형)\_유상옵션 (가구 및 인테리어)

84A  
514세대

#### "ㄷ"자 주방



..... 대형 아트월    ..... 시트알판    ..... 픽처레일    ..... 라인등박스

#### 가구 및 인테리어

구분	"ㄷ"자 주방 선택 시	패키지 금액	비고
타입 선택	1,600,000	-	1. "ㄷ"자 MMA상판+상하부장+벽체타일 2. 알파룸(벽체+도어+천정등+콘센트+스토퍼+스위치+커튼박스+바닥마루+벽지)
현관	① 중문	1,600,000	2,660,000 3연동 슬라이딩 시스템가구+신발수납장+도어+센서등+천정등박스(간접조명등)+벽지변경
	② 현관팬트리	1,200,000	
거실	① 바닥타일	1,300,000	6,170,000 거실+주방+복도 거실 : 시트알판+간접조명(라인등박스)+픽처레일 복도 : 시트알판+픽처레일 거실 : 직간접조명 4면(디밍기능 포함) 주방 : 원형 직부등+우물천정+루버팬널+간접조명 2면
	② 대형 아트월	1,200,000	
	③ 고급거실특화	1,200,000	
	④ 고급조명특화(거실+주방)	2,800,000	
주방	① 고급주방특화1	3,200,000	5,980,000 엔지니어드 스톤(상판+벽부)+대형 사각싱크볼+고급수전+팝업콘센트+상부장 하부 조명 세라믹 타일(벽부+상판)+대형 사각싱크볼+고급수전+팝업콘센트+상부장 하부 조명 유리도어+센서조명+시스템 선반 냉장고장+수납장+측면장식장
	② 고급주방특화2	3,600,000	
	③ 주방팬트리	1,600,000	
	④ 냉장고장(통합형 or 수납형)	1,100,000	
안방	① 드레스룸 특화	3,500,000	4,460,000 시스템가구+유리도어+입식화장대+벽마감(벽지) 세미화장대+수납장
	② 침실 불박이장1	1,200,000	
침실	③ 침실 불박이장2	1,200,000	-
	④ 공용욕실 고급특화	1,500,000	2,850,000 대형 벽타일+욕실장 하부조명+복합환풍기+비데일체형 양변기+고급세면대
⑤ 부부욕실 고급특화	1,500,000		
계	고급주방특화1 선택 시	25,700,000	-
	고급주방특화2 선택 시	26,100,000	22,120,000

패키지 금액 합계 : 타입선택 및 침실2 불박이장 제외

06. 단위세대\_84A\_권장 유상옵션

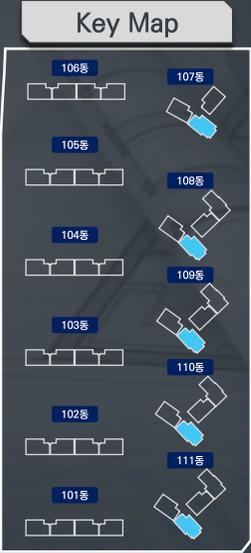
구분		개별 금액		패키지 금액		권장 옵션 (와이드형 기준)	플 옵션 (와이드형 기준)	
		와이드형 주방 선택 시	"ㄷ"자 주방 선택 시	와이드형 주방 선택 시	"ㄷ"자 주방 선택 시			
발코니확장비		8,400,000	8,400,000	-	-	8,400,000	8,400,000	
시스템 에어컨	3대(거실, 주방, 안방)		5,900,000	5,900,000	-	-	-	-
	5대(거실, 주방, 안방, 침실1, 침실2)		8,900,000	-	-	-	8,900,000	8,900,000
	6대(거실, 주방, 안방, 침실1, 침실2, 알파룸)		-	9,900,000	-	-	-	-
주방 가전	광파오븐	LG	900,000	900,000	-	-	-	-
		삼성	600,000	600,000	-	-	600,000	600,000
	인덕션	삼성	900,000	900,000	-	-	-	-
		쿠쿠	600,000	600,000	-	-	-	600,000
	식기세척기	LG	1,300,000	1,300,000	-	-	-	-
		삼성	1,300,000	1,300,000	-	-	-	1,300,000
가구 및 인테리어	현관	중문	1,600,000	1,600,000	2,750,000	2,660,000	-	2,750,000
		현관팬트리	1,300,000	1,200,000			1,300,000	
	거실	바닥타일	1,300,000	1,300,000	5,980,000	6,170,000	-	5,980,000
		대형 아트월	1,200,000	1,200,000			-	
		고급거실특화	1,000,000	1,200,000			-	
		고급조명특화(거실+주방)	2,800,000	2,800,000			2,800,000	
	주방	고급주방특화1	4,800,000	-	9,970,000 (고급주방특화2, 주방팬트리, 주방장식장2, 냉장고장)	5,980,000 (고급주방특화2, 주방팬트리, 냉장고장)	9,970,000	9,970,000
			-	3,200,000				
		고급주방특화2	5,200,000	-				
			-	3,600,000				
		주방팬트리	1,600,000	-				
			-	1,600,000				
		주방장식장1	2,400,000	-				
	주방장식장2 (고급주방특화2 선택 시)	2,600,000	-					
	안방	냉장고장 (통합형 or 수납형)	1,100,000	1,100,000	4,460,000	4,460,000	4,460,000	4,460,000
		드레스룸 특화	3,500,000	3,500,000				
	침실	침실 불박이장1	1,200,000	1,200,000	4,460,000	4,460,000	-	-
		침실 불박이장2	1,200,000	1,200,000	-	-	-	1,200,000
	욕실	공용욕실 고급특화	1,500,000	1,500,000	2,850,000	2,850,000	-	2,850,000
		부부욕실 고급특화	1,500,000	1,500,000	2,850,000	2,850,000	-	2,850,000
계		-	-	26,010,000	22,120,000	36,430,000	47,010,000	

84B 120세대	전용면적	공급면적	서비스면적	확장면적
	84.9924㎡	112.7630㎡	41.7150㎡	28.4175㎡
	25.71평	34.11평	12.61평	8.59평

세대 특징점

- > 선호도 높은 4베이 판상 + 3면 발코니 확장
  - 채광, 통풍 + 안방 개방감 우수
- > 풍부한 수납공간
  - 드레스룸, 팬트리, 워크인장
- > 와이드한 주방공간
  - 넓고 효율적인 주방 동선
- > 널찍한 다용도실
  - 세탁기, 건조기 독립 배치 가능

발코니 확장 기본형\_확장비 730만원



발코니 비확장형



# III. 상품 분석

## 06. 단위세대\_84B\_유상옵션 (가구 및 인테리어)

**84B**  
120세대



..... 대형 아트월    ..... 시트알판    ..... 픽처레일    ..... 라인등박스

### 가구 및 인테리어

구분	84B	패키지 금액	비고
현관	① 중문	1,600,000	2,750,000 3연동 슬라이딩 시스템가구+신발수납장+도어+센서등+천정등박스(간접조명등)+벽지변경
	② 현관팬트리	1,300,000	
거실	① 바닥타일	1,300,000	5,980,000 거실 : 시트알판+간접조명(라인등박스)+픽처레일 복도 : 시트알판+픽처레일 거실 : 직간접조명 4면(디밍기능 포함) 주방 : 원형 직부등+우물천정+루버판넬+간접조명 2면
	② 대형 아트월	1,200,000	
	③ 고급거실특화	1,000,000	
	④ 고급조명특화 (거실+주방)	2,800,000	
주방	① 고급주방특화1	4,800,000	9,970,000 (고급주방특화 2, 주방장식장2 적용) 엔지니어드 스톤(상판+벽부)+대형 사각싱크볼+고급수전+아일랜드장(엔지니어드 스톤 상판)+팝업콘센트+상부장 하부 조명 세라믹(벽부+상판)+하부장 색상변경+대형 사각싱크볼+고급수전+ 아일랜드장(세라믹 상판, 하부장 색상변경)+팝업콘센트+상부장 하부 조명 슬라이딩도어+센서조명+시스템 선반 불박이가구+유리상부장+엔지니어드스톤(상판+벽부)+상하부 조명 불박이가구+유리상부장+세라믹 타일(상판+벽부)+상하부 조명 냉장고장+수납장+측면장식장
	② 고급주방특화2	5,200,000	
	③ 주방팬트리	1,600,000	
	④ 주방장식장1	2,400,000	
	⑤ 주방장식장2 (고급주방특화2 선택 시)	2,600,000	
	⑥ 냉장고장 (통합형 or 수납형)	1,100,000	
안방	① 드레스룸 특화	3,500,000	4,460,000 시스템가구+유리도어+입식화장대+벽가감(벽지)
침실	② 침실 불박이장1	1,200,000	
	③ 침실 불박이장2	1,200,000	-
욕실	④ 공용욕실 고급특화	1,500,000	2,850,000 대형 벽타일+욕실장 하부조명+복합환풍기+비데일체형 양변기+고급세면대
	⑤ 부부욕실 고급특화	1,500,000	
계	고급주방특화1 선택 시	28,000,000	-
	고급주방특화2 선택 시	28,600,000	26,010,000 패키지 금액 합계 : 침실2 불박이장 제외

### Ⅲ. 상품 분석

#### 06. 단위세대\_84B\_권장 유상옵션

구분			개별 금액	패키지 금액	권장 옵션	플 옵션
발코니확장비			7,300,000	-	7,300,000	7,300,000
시스템 에어컨	3대(거실, 주방, 안방)		5,900,000	-	-	-
	5대(거실, 주방, 안방, 침실1, 침실2)		8,900,000	-	8,900,000	8,900,000
주방 가전	광파오븐	LG	900,000	-	-	-
		삼성	600,000	-	600,000	600,000
	인덕션	삼성	900,000	-	-	-
		쿠쿠	600,000	-	-	600,000
	식기세척기	LG	1,300,000	-	-	-
		삼성	1,300,000	-	-	1,300,000
가구 및 인테리어	현관	중문	1,600,000	2,750,000	-	2,750,000
		현관팬트리	1,300,000		1,300,000	
	거실	바닥타일	1,300,000	5,980,000	-	5,980,000
		대형 아트월	1,200,000		-	
		고급거실특화	1,000,000		-	
		고급조명특화(거실+주방)	2,800,000		2,800,000	
	주방	고급주방특화1	4,800,000	9,970,000 (고급주방특화2, 주방팬트리, 주방장식장2, 냉장고장)	9,970,000	9,970,000
		고급주방특화2	5,200,000			
		주방팬트리	1,600,000			
		주방장식장1	2,400,000			
		주방장식장2 (고급주방특화2 선택 시)	2,600,000			
		냉장고장 (통합형 or 수납형)	1,100,000			
	안방	드레스룸 특화	3,500,000	4,460,000	4,460,000	4,460,000
	침실	침실 불박이장1	1,200,000	-	-	1,200,000
		침실 불박이장2	1,200,000	-	-	-
	욕실	공용욕실 고급특화	1,500,000	2,850,000	-	2,850,000
부부욕실 고급특화		1,500,000	-	-	-	
계			-	26,010,000	35,330,000	45,910,000

84C  
97세대

전용면적	공급면적	서비스면적	확장면적
84.9906㎡	112.1910㎡	40.7513㎡	27.4119㎡
25.70평	33.93평	12.32평	8.29평

세대 특징점

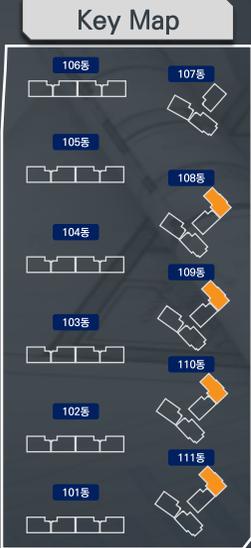
- 유니크한 탐상형 + 3면 발코니 확장

  - 거실 2면 개방 + 복도창
  - : 채광, 통풍, 개방감 우수
  - 와이드하고 효율적인 “ㄷ”자 주방
  - : 탐상형에서의 희소성
- 풍부한 수납공간

  - 드레스룸, 팬트리, 워크인장
- 널찍한 다용도실

  - 세탁기, 건조기 독립 배치 가능

발코니 확장 기본형\_확장비 980만원



발코니 비확장형



### Ⅲ. 상품 분석

#### 06. 단위세대\_84C\_유상옵션 (가구 및 인테리어)

84C  
97세대



..... 대형 아트월    ..... 시트알판    ..... 픽처레일    ..... 라인등박스

#### 가구 및 인테리어

구분	84C	패키지 금액	비고
현관	① 중문	1,600,000	2,750,000 3연동 슬라이딩 시스템가구+신발수납장+도어+센서등+천정등박스(간접조명등)+벽지변경
	② 현관팬트리	1,300,000	
거실	① 바닥타일	1,300,000	7,880,000 거실+주방+복도 복도 픽처레일 거실 : 시트알판+간접조명(라인등박스)+픽처레일 복도 : 시트알판+픽처레일 거실 : 직간접조명 4면(디밍기능 포함) 주방 : 원형 직부등+우물천정+루버판넬 시트도어+시스템선반+센서등
	② 대형 아트월	1,500,000	
	③ 고급거실특화	1,500,000	
	④ 고급조명특화 (거실+주방)	2,800,000	
	복도팬트리	1,200,000	
주방	① 고급주방특화1	3,800,000	4,840,000 엔지니어드 스톤(벽부+상판)+대형 사각싱크볼+고급수전+팝업콘센트+상부장 하부 조명 세라믹 타일(벽부+상판)+하부장 색상변경+대형 사각싱크볼+고급수전+ 팝업콘센트+상부장 하부 조명 냉장고장+수납장
	② 고급주방특화2	4,200,000	
	③ 냉장고장 (통합형 or 수납형)	900,000	
안방	① 드레스룸 특화	3,500,000	4,460,000 시스템가구+유리도어+입식화장대+벽마감(벽지) 세미화장대+수납장
	② 침실 불박이장1	1,200,000	
침실	③ 침실 불박이장2	1,200,000	-
	④ 공용욕실 고급특화	1,500,000	2,850,000 대형 벽타일+욕실장 하부조명+복합환풍기+비데일체형 양변기+고급세면대
⑤ 부부욕실 고급특화	1,500,000		
계	고급주방특화1 선택 시	24,800,000	-
	고급주방특화2 선택 시	25,200,000	22,780,000 패키지 금액 합계 : 침실2 불박이장 제외

### Ⅲ. 상품 분석

#### 06. 단위세대\_84C\_권장 유상옵션

구분			개별 금액	패키지 금액	권장 옵션	풀 옵션
발코니확장비			9,800,000	-	9,800,000	9,800,000
시스템 에어컨	3대(거실, 주방, 안방)		5,900,000	-	-	-
	5대(거실, 주방, 안방, 침실1, 침실2)		8,900,000	-	8,900,000	8,900,000
주방 가전	광파오븐	LG	900,000	-	-	-
		삼성	600,000	-	600,000	600,000
	인덕션	삼성	900,000	-	-	-
		쿠쿠	600,000	-	-	600,000
	식기세척기	LG	1,300,000	-	-	-
		삼성	1,300,000	-	-	1,300,000
가구 및 인테리어	현관	중문	1,600,000	2,750,000	-	2,750,000
		현관팬트리	1,300,000		1,300,000	
	거실	바닥타일	1,300,000	7,880,000	-	7,880,000
		대형 아트월	1,500,000		-	
		고급거실특화	1,500,000		-	
		고급조명특화(거실+주방)	2,800,000		2,800,000	
		복도팬트리	1,200,000		1,200,000	
	주방	고급주방특화1	3,800,000	4,840,000	4,840,000	4,840,000
		고급주방특화2	4,200,000			
		냉장고장 (통합형 or 수납형)	900,000			
	안방	드레스룸 특화	3,500,000	4,460,000	4,460,000	4,460,000
	침실	침실 불박이장1	1,200,000	-	-	1,200,000
		침실 불박이장2	1,200,000	-	-	1,200,000
	욕실	공용욕실 고급특화	1,500,000	2,850,000	-	2,850,000
		부부욕실 고급특화	1,500,000		-	
계			-	22,780,000	33,900,000	45,180,000

07. 상품 우수성 비교\_유상옵션 금액 비교(권장옵션)

당사 권장 유상옵션과 비슷한 수준으로 선택 시  
타사 대비 월등히 낮은 유상옵션 금액!

**Lynn.** 당사

구분		금액
발코니확장비		8,400,000
가전	시스템에어컨(5대)	8,900,000
	광파오븐	600,000
현관	현관팬트리	1,300,000
거실+주방	고급조명특화	2,800,000
주방	고급주방특화	9,970,000
	주방팬트리	
	주방장식장	
	냉장고장	
안방+침실	안방 드레스룸	4,460,000
	불박이장	
계		36,430,000

학성동 P사

구분		금액
발코니확장비		25,000,000
가전	시스템에어컨(5대)	8,750,000
	광파오븐	480,000
거실+각 침실	조명특화	4,430,000
주방	프리미엄 키친	19,850,000
안방	불박이장	4,420,000
계		62,930,000

학성동 P사 대비  
2,650만원 저렴

학산동 L사

구분		금액
발코니확장비		35,250,000
가전	시스템에어컨(5대)	6,800,000
거실+주방+침실	조명 스타일업	4,100,000
주방	주방 스타일업	1,900,000
침실	불박이장	1,100,000
계		49,150,000

학산동 L사 대비  
1,272만원 저렴

07. 상품 우수성 비교\_유상옵션 금액 비교(풀옵션)

당사 권장 유상옵션과 풀옵션 차이 약 1천만원 불과 (L사 2천만원 이상 / P사 3천만원 이상 차이)  
**풀옵션 시 당사 대비 타사(P사) 최고 약 5천만원 차이 발생!**

**Lynn.** 당사

구분	금액	
발코니확장비	8,400,000	
가전	시스템에어컨(5대)	8,900,000
	광파오븐	600,000
	인덕션	600,000
	식기세척기	1,300,000
현관	중문	2,750,000
	현관팬트리	
거실	바닥타일	5,980,000
	대형아트월	
	고급거실특화	
거실+주방	고급조명특화	9,970,000
	고급주방특화	
주방	주방팬트리	9,970,000
	주방장식장	
	냉장고장	
안방+침실	안방 드레스룸	4,460,000
	불박이장	
침실	불박이장	1,200,000
욕실	공용욕실 고급특화	2,850,000
	부부욕실 고급특화	
계	47,010,000	

학성동 P사

구분	금액	
발코니확장비	25,000,000	
가전	시스템에어컨(5대)	8,750,000
	광파오븐	480,000
	식기세척기	1,340,000
	인덕션	1,330,000
	빌트인냉장고+수납장	6,760,000
	드레스룸제습기	1,700,000
	욕실복합환풍기	1,200,000
거실	스마트홀&시큐리티	750,000
거실+각실	공기청정환기시스템	5,100,000
알파룸	드레스룸	1,920,000
다용도실	시스템가구	980,000
현관	중문	2,220,000
거실	셀링팬	810,000
거실+주방	디자인월	3,330,000
	SPC바닥재	1,990,000
주방	프리미엄 키친	19,850,000
안방	불박이장	4,420,000
안방+침실	조명특화	4,430,000
욕실	프리미엄바스	4,100,000
계	96,460,000	

**학성동 P사 대비  
4,945만원 저렴**

학산동 L사

구분	금액	
발코니확장비	35,250,000	
가전	시스템에어컨(5대)	6,800,000
	냉장+냉동+김치냉장고	5,400,000
	인덕션	490,000
	식기세척기	1,200,000
거실	거실벽 스타일업	3,000,000
	거실바닥 스타일업	2,200,000
거실+주방+침실	조명 스타일업	4,100,000
주방	주방 스타일업	1,900,000
침실	침실1 슬라이딩 불박이장	4,500,000
	침실2 불박이장	1,100,000
욕실	욕실 스타일업	5,000,000
계	70,940,000	

**학산동 L사 대비  
2,393만원 저렴**

## 07. 상품 우수성 비교\_평면

당사 84A



VS

> 선호도 높은 4베이 판상

→ 채광, 통풍 우수

> 풍부한 수납공간

→ 드레스룸, 팬트리, 워크인장

> 와이드한 주방공간

→ 넓고 효율적인 주방 동선

> 널찍한 다용도실

→ 세탁기, 건조기 독립 배치 가능

학성동 "P"사 84A



비고

- 현관 팬트리 당사 대비 협소
- 와이드형 주방 사용 원할 시, 고가의 옵션 비용 발생
- 주방창 작아 통풍, 환기 불리



아음동 "D"사 84A



비고

- 전면 발코니 강제 확장
- 드레스룸 협소 및 환기 저하
- 당사 대비 평면 활용성 저하 (주방 동선 및 알파룸 선택 등)

무거동 "D"사 84A



비고

- 이형 구조
- 현관 워크인장 협소 (전체적 수납공간 다소 부족)
- 드레스룸 환기 저하
- 당사 대비 평면 활용성 저하 (주방 동선 및 알파룸 선택 등)

## 07. 상품 우수성 비교\_평면

당사 84C



학성동 P사



VS

➤ 유니크한 탑상형 + 3면 발코니 확장

→ 거실 2면 개방 + 복도창  
: 채광, 통풍, 개방감 우수

→ 와이드하고 효율적인 “ㄷ”자 주방  
: 탑상형에서의 희소성

➤ 풍부한 수납공간

→ 드레스룸, 팬트리, 워크인장

➤ 날찍한 다용도실

→ 세탁기, 건조기 독립 배치 가능

- 일반적 탑상형으로 동풍 취약
- 거실 1면 개방형으로 당사 대비 개방감 취약
- 현관 워크인장 협소
- 드레스룸 공간 효율성 당사 대비 低(“ㄷ”자 vs “ㄱ”자)
- 주방창 협소로 환기 취약
- 당사 대비 주방 동선 불리

#### 07. 상품 우수성 비교\_드레스룸

당사 84A 드레스룸



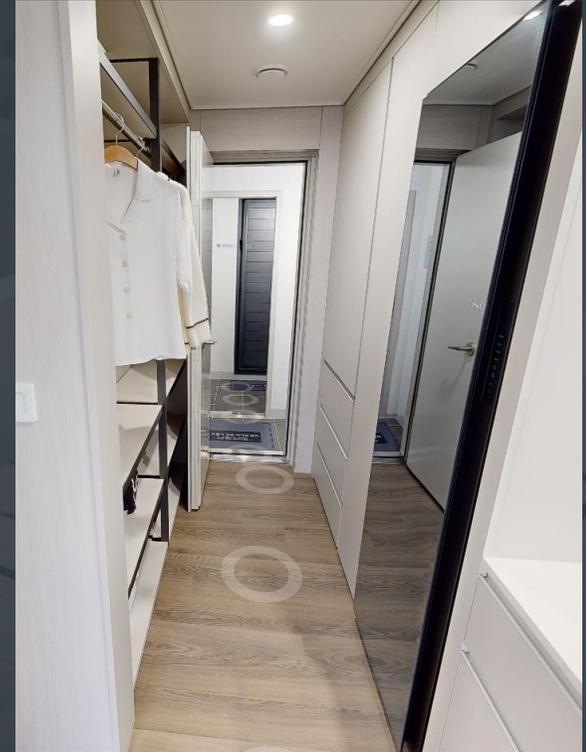
드레스룸 양쪽 오픈형으로 공간활용도 우수  
(11자형)  
창문 설치로 환기성 우수

학성동 "P"사 84A 드레스룸



드레스룸 양쪽 오픈형이나,  
7자형으로 당사 대비 공간 다소 협소  
시스템 선반 구성(서랍 및 선반 수 등)  
당사 대비 열위

야음동 "D"사 84A 드레스룸



드레스룸 1면 오픈형, 1면 수납형  
→ 공간 협소하여 도어 개폐 다소 불편  
실외기실측 루버창 존재하나, 도어 2개소 개폐 및  
사용 불편(환기성 낮음)

## 08. 에어클린시스템



# 에어클린시스템 Air Clean System

## 미세먼지, 유해물질로 부터 안전한 시스템



### 청정공기 급배기 시스템(세대)

미세먼지 등을 차단하는 헤파필터를 적용하고, 오염된 실내공기 배출 시 회수되는 폐열로 실내 온도와 습도를 유지하여 쾌적한 실내환경을 유지합니다.(헤파필터 교체비용 별도 발생)

### 공기질 모니터링 시스템(옥외)

단지 내에 시공된 공기질 측정기를 통해 실시간으로 스마트폰 앱 등에서 단지 내 공기질 정보를 모니터링 할 수 있습니다.

### 청정공기 급배기 시스템(부대시설)

미세먼지 등을 차단하는 헤파필터를 적용하고, 오염된 실내공기 배출 시 회수되는 폐열로 실내 온도와 습도를 유지하여 쾌적한 실내환경을 유지합니다.(헤파필터 교체비용 별도 발생)

### 미세먼지 센서 알림 시스템(부대시설)

공기질 측정기와 연계된 미세먼지 알림 센서를 헬스장 또는 골프연습장에 설치하여 입주자가 미세먼지 농도를 쉽게 확인할 수 있습니다.

### 미세먼지 센서, 신호등

공기질 측정기와 연계된 미세먼지 알림 신호등을 어린이놀이터 및 단지출입구에 설치하여 입주자가 미세먼지 농도를 쉽게 확인할 수 있습니다.

### 친환경 마감재 시공

가구 및 벽지, 바닥재, 페인트, 접착제 등을 친환경 자재로 시공하여 유해물질을 감소시킵니다.

### 미세먼지, CO<sub>2</sub> 센서 리모컨

세대 내 미세먼지, CO<sub>2</sub> 농도를 감지하여 자동으로 환기 시스템을 작동하여 쾌적한 실내를 유지시켜줍니다.(세대별 1개소)

### 입주 전 베이킹 아웃

입주 전 세대 내 난방을 통해 벽지나 바닥재 등에 배어 있는 휘발성 화학 물질을 줄여 주어 새집증후군을 예방합니다.

### 엘리베이터 공기청정 시스템

엘리베이터 내부에 미세먼지 등을 차단하는 헤파필터를 적용하여 더욱 쾌적한 생활환경을 조성해줍니다.(헤파필터 교체비용 별도 발생)

### 동출입구 공기청정 시스템

동출입구에 미세먼지 등을 차단하는 헤파필터를 적용하여 더욱 쾌적한 생활환경을 조성해줍니다.(헤파필터 교체비용 별도 발생)

■ 상기 에어클린 시스템 일러스트는 소비자의 이해를 돕기 위한 것으로 실제와 상이할 수 있습니다. ■ 공기질 모니터링 시스템 등 이용 시 별도의 사용요금과 부가세 등이 부과될 수 있습니다. ■ 상기 적용항목은 기술적인 문제나 제조사의 사정 등으로 일부 변경될 수 있습니다. ■ 엘리베이터, 동출입구 공기청정 시스템 이용 시 사용요금이 발생되어 공동전기요금으로 부과될 수 있으며, 청정공기 급배기 시스템 및 엘리베이터, 동출입구 공기청정 시스템의 헤파필터는 추후 교체 시 발생하는 비용을 입주자가 부담합니다.

## Lynn App을 통해 만나는 똑똑한 IOT생활의 시작 한 발 앞선 미래생활, 우미 린만의 스마트홈 린 IOT



**가스밸브 제어**  
가스밸브를 차단할 수 있습니다.

**조명 제어**  
전등을 켜고 끄는 제어가 가능합니다.

**전체조명 제어**  
세대 내 전체 조명을 일괄소등 합니다.  
(각 방 조절 불가)

**난방 제어**  
각 방의 난방을 조절 및 전원 On/Off가 가능합니다.

**환기 제어**  
환기장비의 동작 및 풍량 조절이 가능합니다.

**택배알림**  
무인택배함 내 택배가 접수되면 알려줍니다.

**공지사항 안내**  
단지 내의 공지사항을 쉽게 확인할 수 있습니다.

**엘리베이터 호출**  
세대 내-외에서 엘리베이터 호출이 가능합니다.

**방문차량 등록**  
세대 내 방문차량의 사전등록이 가능합니다.

**에너지 사용량 조회**  
세대 내 전기, 가스 등 에너지 사용량을 확인합니다.  
(확인 가능한 내용은 단지별 상이함)

**모드설정**  
기상, 취침, 외출 등의 모드설정을 설정할 수 있습니다.

■ 상기 IoT 기능은 입주자의 이해를 돕기 위한 것으로 실제 입주 시 성능개선 등 변경될 수 있으며, 일부 제품 및 기능은 유상으로 변경될 수 있습니다. ■ 당사에 적용된 공기질관리통합시스템, 미세먼지센터 알림시스템(부대시설), 스마트홈 린 시스템(홈IoT 포함) 이용시 통화료 이외의 별도의 이용요금이 부과될 수 있습니다. ■ IoT연동가전, AI스피커, 무선AP 등은 제공되지 않습니다. ■ 카카오프 서비스는 제공되지 않습니다.

Ⅳ. 브랜드 파워



믿을 수 있는 건설회사  
우미건설!

01. 브랜드 순위 및 신용평가 결과

인기 브랜드! 믿을 수 있는 건설회사  
신용평가 최고 등급 우미건설!

2023 베스트 아파트 브랜드 순위

순위	브랜드
9위	HDC 아이파크 <b>IPARK</b>
10위	우미 린 <b>Lynn.</b>
	두산 위브 <b>We've</b>
11위	한양 수자인 <b>SUJAIN</b>

2024년 신용평가 결과



건설공제조합  
Construction Guarantee

신용등급  
**AAA**



HUG 주택도시보증공사

신용등급  
**AAA**

6년 연속 신용평가 AAA 획득

# IV. 브랜드 파워

## 02. 조경(준공 현장 실사)



군산신역세권 우미 린 셉템오션



위례신도시 우미 린 2차



화성태안3지구 우미 린 셉트포레



청주 동남지구 우미 린 풀하우스



루원시티 린스트라우스



시흥 은계지구 우미 린

짙는 곳 마다 랜드마크!  
만나는 곳마다  
빛나는 조경!



천안 불당 린 스타라우스

03. 하자판정 건수 상위 20개사의 하자 현황

유명 브랜드 건설사 하자 판정 건수 多, **간간한 시공으로 부실시공 걱정없는 우미건설!**

□ 5년간 ('19.9. ~ '24.8.)

건설사	하자판정 받은 단지 세대수* (세대)	하자심사 접수(건)		심사결과 하자판정건수(건)		세대수 대비 하자 판정 비율(%)	이전 순위	
		사건수	세부 하자수	사건수	세부 하자수		'24.3.	'23.9.
1 지에스건설(주)	42,220 (319)**	796 (38)	3,176 (180)	393 (31)	1,639 (133)	3.9 (41.7)	1	1
2 계룡건설산업(주)	6,594	225	1,030	159	590	8.9	2	2
3 대방건설(주)	15,968	201	1,013	111	523	3.3	3	3
4 에스엠상선(주)	5,388 (24)	359 (78)	963 (98)	217 (1)	491 (1)	9.1 (4.2)	4	4
5 (주)대명종합건설	2,679	178	1,417	59	361	13.5	5	5
6 (주)대우건설	64,722	586	1,889	103	335	0.5	6	7
7 (주)지향종합건설	43	114	450	99	315	732.6	-	-
8 현대엔지니어링(주)	14,054 (2,318)	129 (49)	624 (323)	67 (43)	288 (219)	2.0 (9.4)	16	-
9 동연종합건설(주)	62	160	497	108	272	438.7	8	8
10 (주)대송	252	283	405	242	249	98.8	9	-
11 (유)신호건설산업	249	157	340	138	241	96.8	14	17
12 두산건설(주)	14,434	443	1,413	124	225	1.6	11	9
13 중흥토건(주)	18,301 (23)	666 (33)	2,075 (33)	109 (20)	213 (20)	1.2 (87.0)	12	12
14 현대건설(주)	47,929 (6,305)	396 (210)	930 (223)	71 (18)	208 (26)	0.4 (0.4)	15	13
15 롯데건설(주)	30,977	365	834	97	205	0.7	10	10
16 (주)한양	9,465	237	562	112	185	2.0	17	16
17 (주)백은종합건설	24	142	296	72	178	741.7	-	-
18 효성중공업(주)	14,688	117	510	54	172	1.2	13	11
19 제일건설(주)	18,075 (197)	155 (1)	538 (3)	70 (1)	169 (1)	0.9 (0.5)	20	19
20 지브이종합건설	32	21	194	20	164	512.5	-	-

□ 6개월간 ('24.3.~ '24.8.)

건설사	하자판정 받은 단지 세대수* (세대)	하자심사 접수(건)		심사결과 하자판정건수(건)		세대수 대비 하자 판정 비율(%)	이전 순위	
		사건수	세부 하자수	사건수	세부 하자수		'24.3.	'23.9.
1 현대엔지니어링(주)	2,343 (1,344)**	34 (24)	196 (157)	23 (22)	118 (117)	5.0 (8.7)	2	-
2 재현건설산업(주)	95 (95)	105 (105)	116 (116)	90 (90)	92 (92)	96.8 (96.8)	-	-
3 지브이종합건설	32	12	111	11	82	256.3	3	-
4 라임종합건설(주)	28	65	148	53	76	271.4	-	-
5 삼도종합건설(주)	8	9	84	9	71	887.5	-	-
6 보광종합건설(주)	1,230	53	92	44	59	4.8	-	-
7 (주)포스코이엔씨	11,868	53	163	12	58	0.5	19	-
8 계룡건설산업(주)	3,256	14	65	11	57	1.8	-	-
9 (주)시티건설	2,518	48	187	22	53	2.1	-	17
10 (주)대우건설	19,751	135	674	16	51	0.3	7	-
11 (주)유림이엔씨	312	10	60	8	48	15.4	-	-
12 우리피엠씨종합건설(주)	8	24	68	16	47	587.5	-	-
13 (유)신호건설산업	96	37	64	36	46	47.9	8	7
13 (주)태극종합건설	7	28	109	12	46	657.1	-	-
15 에스엠상선(주)	1,861 (24)	94 (78)	180 (93)	11 (1)	42 (1)	2.3 (4.2)	-	19
16 (주)동양건설산업	1,422	8	47	6	40	2.8	-	-
16 (주)시인건설	24	13	119	11	40	166.7	6	-
18 현대건설(주)	17,003 (1,537)	35 (1)	128 (6)	12 (1)	36 (5)	0.2 (0.3)	-	14
19 (주)한양	2,870	27	116	12	34	1.2	15	-
19 제일건설(주)	4,657 (197)	18 (1)	71 (3)	10 (1)	34 (1)	0.7 (0.5)	11	-

XII 자이

PRUGIO

힐스테이트

We've

힐스테이트

LOTTE CASTLE

힐스테이트

THE SHARP

PRUGIO

힐스테이트

V. 프리미엄

기회

1차 성공분양에 이은  
또 한번의 기회!

## 01. 셀링포인트

- 
**울산의 새 중심, 더해지는 개발혜택**
  - 다운2지구~선바위지구~KTX역세권(복합환승센터) 까지 이어지는 개발 프리미엄
  - 다운혁신융합지구(계획)인접으로 풍부해진 배후수요
- 
**안전한 교육, 청정자연 친환경 인프라**
  - 제2다운초(가칭) 중투심 통과(2028년 3월 개교 계획)
  - 단지 앞 역사공원(계획)과 단지 양옆으로 둘러싼 자연녹지 환경
- 
**쾌적한 그린 라이프, 여유로운 힐링 라이프**
  - 넉넉한 동간거리와 정남향(일부 동) 위주 단지배치에 다양한 테마조경까지 쾌적함을 선사하는 단지 설계
  - 4Bay 판상형, 알파룸, 3면발코니, 맞통풍 구조 등 만족도 높은 혁신적인 평면 설계
- 
**더 커진 사통팔달 교통망**
  - 동해고속도로(부산~울산~포항), 울산고속도로 등 부울경을 빠르게 잇는 광역교통망
  - 울산외곽순환도로(예정), 다운2지구~성안교차로(예정), 국도14호선(확장 예정)
- 
**1차 성공분양으로 입증된 브랜드 프리미엄**
  - 지구 내 첫 민간분양(우미 린 더 시그니처)의 성공신화를 잇는 브랜드타운의 가치
  - 1차, 2차(금회공급), 3차(예정)로 이어지는 대규모 주거타운 형성으로 기대되는 미래가치
- 
**차별화된 커뮤니티, 또 다른 프리미엄 라이프**
  - 스카이라운지, 다목적 실내체육관, 게스트하우스 등 특화 커뮤니티시설
  - 피트니스클럽, 실내골프연습장, 실내탁구장 등 다양한 운동시설
  - 청정공기급배기 시스템, 홈네트워킹 시스템, 스마트홈IoT 등 첨단 생활시스템

- 

01

1차 성공분양으로 입증된  
**우미 린 브랜드 프리미엄**
- 

02

2차전지 특화단지 지정(계획) 및  
다운혁신융합지구(계획)  
**서부권 개발 핵심축**
- 

03

제2다운초(가칭) 중앙투자심사 통과  
(2028년 3월 개교 계획)  
**안심통학 프리미엄**
- 

04

울산외곽순환도로(예정), 성안교차로 연결(예정) 등  
**다양한 도로망 신설 및 확장**
- 

05

풍부한 녹지와 단지 앞 역사공원(계획) 등  
**쾌적한 그린 라이프**
- 

06

4bay 판상형, 3면 발코니, 알파룸 등  
**우미 린만의 혁신설계**
- 

07

하늘 높이, 탁 트인 전망을 누리는  
**고품격 스카이라운지**
- 

08

실내체육관(하프코트), 게스트 하우스 등  
**차별화된 커뮤니티**

02. 공공택지 VS 민간택지

분양가 상승 속 주목받는 분양가 상한제 적용 단지!  
공공택지지구의 합리적 분양가로 프리미엄을 누릴 기회!



기본형건축비

※ 출처 : 국토교통부(단위:만원/㎡)  
※ 기준 : 면적(60~85㎡이하)/층수(16~25층)

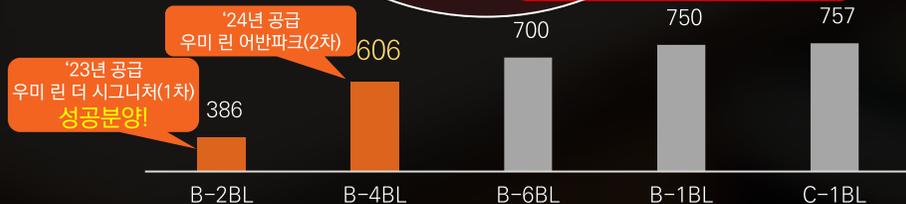
매년 꾸준한 공사비용 상승!



울산 다운2지구 주요 블록 택지 공급가

※ 출처 : LH청약센터(단위:만원/3.3㎡)

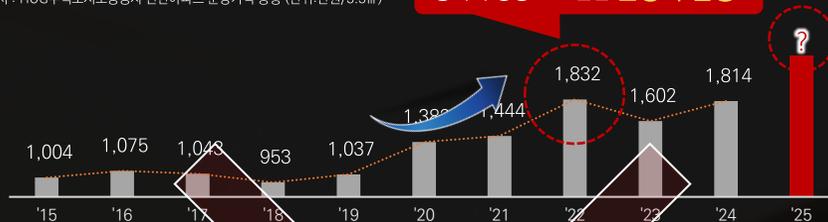
'25년 이후 지구내 공급될 타 단지 대비 월등히 낮은 택지 공급가



울산 지역 10년간 분양가 추이 (3.3㎡당)

※ 출처 : HUG주택도시보증공사 민간아파트 분양가격 동향 (단위:만원/3.3㎡)

공사비 상승으로 인한 분양가 급등!



울산 아파트 평균 분양가 2천367만원, 전년 대비 48%↑

2024.09.06 KBS뉴스



부동산 정보 분석업체에 따르면 올해 울산 아파트 3.3㎡당 평균 분양가는 2천 367만 원으로 지난해의 1천 598만 원에 비해 48.1% 올랐습니다.  
같은 기간 울산을 포함한 전국 6대 광역시 신규 공급 단지의 3.3㎡당 분양가는 지난해 1천 858만 원에서 12% 상승한 2천 96만 원을 기록했습니다.

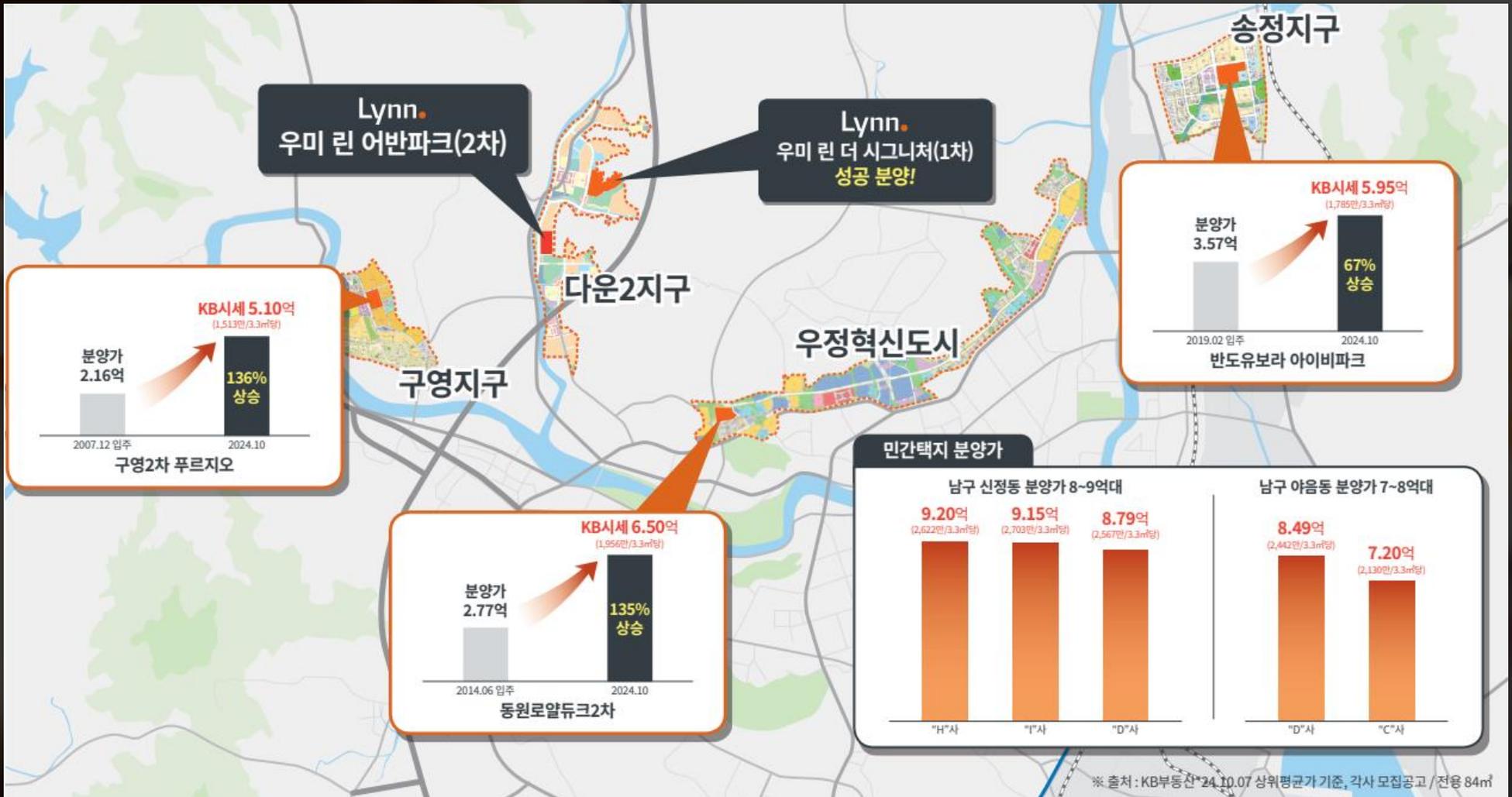
울산 '24년 주요 공급 단지 평균 분양가



※ 출처 : 각 사 모집공고 (단위:만원/3.3㎡/확장비 포함)

03. 공공택지지구의 미래가치

높아지는 민간택지 분양가! **시작부터 다른 프리미엄과 기대가치!**  
 공공택지 아파트 **시세는 분양가 이하로 내려가지 않으면서 상승률 고**



04. 분양가 비교

'24년 울산 주요 분양 단지 대비  
 분양가 약 3억 1,000만원 ↓ / 확장비 약 1,700만원 ↓

'24년 주요 분양단지 84㎡ 평균분양가

[출처:각사 모집공고, 단위:만원]



타사 평균 대비  
 약 3.10억 ↓

'24년 주요 분양단지 84㎡ 발코니확장비

[출처:각사 모집공고, 단위:만원 / 84타입 기준]



타사 평균 대비  
 약 1.7천만원 ↓

05. 이자후불제 비용 비교

당사 중도금 이자후불금액 1,870만원 수준 (대출이자 4.5% 기준)

타사 대비 이자후불금액 비용 ↓

당사

[단위:천원]

타입	기준총	1차	2차	3차	4차	입주지정일	예상 이자합계
		2025-06-10	2025-11-10	2026-04-10	2026-11-10	2027-07-31	
84A	472,100	70,800	70,800	70,800	70,800		
	회차별 이자	6,817	5,482	4,164	2,296		18,758

학산동 L사 대비  
약 2,500만원 차이

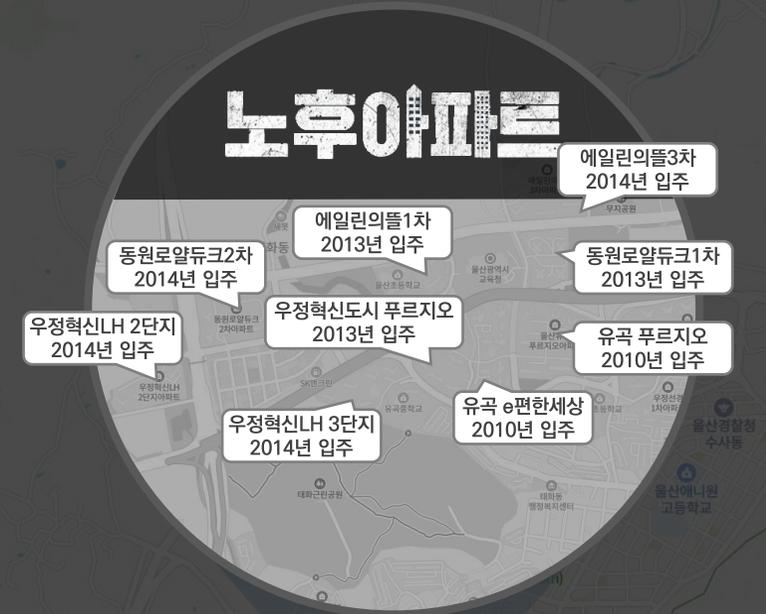
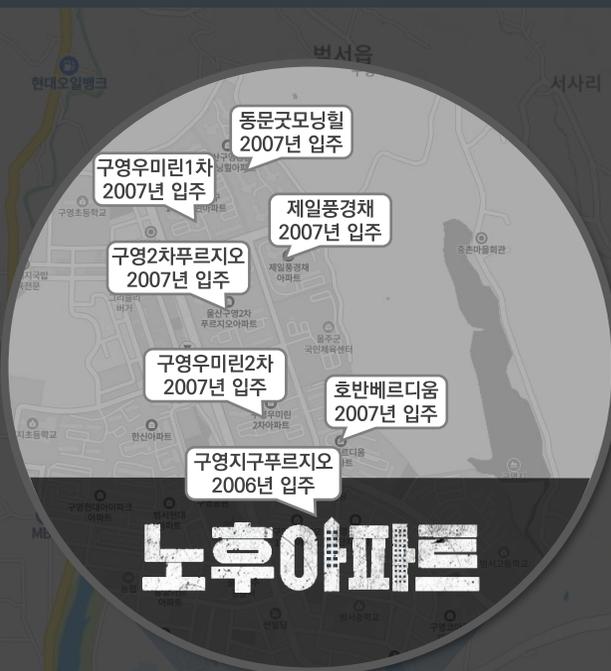
학산동 L사

[단위:천원]

타입	최고총	1차	2차	3차	4차	5차	6차	입주지정일	예상 이자합계
		2025-04-15	2025-10-15	2026-04-15	2027-02-15	2027-08-16	2028-03-15	2028-11-30	
84A	743,000	74,300	74,300	74,300	74,300	74,300	74,300		
	회차별 이자	12,137	10,461	8,794	5,991	4,324	2,382		44,088

06. 인근 택지지구 노후화에 따른 다운2지구 가치

다운2지구 우미린 어반파크 입주시기 인근 택지지구 노후화  
새 아파트 중심의 新 택지지구로 가치 상승 전망!



우미린 어반파크 입주시점 2027년 기준  
**“구영지구”**  
 입주 20년차로 노후화



우미린 어반파크 입주시점 2027년 기준  
**“우정혁신도시”**  
 입주 13~17년차로 노후화



# Lynn.

감사합니다

