

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 황인학 소유물건(2025타경11404)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 이종만

감정평가서번호: DU252-030401

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 대일감정원 울산지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김성경

김성경



(주)감정평가법인 대일감정원 울산지사 지사장 울산지사장 (서명또는인)



감정평가액	이억일천만원정 (₩210,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가 목적	법원경매			
제출처	울산지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	황인학 (2025타경11404)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.06	2025.03.06	2025.03.11		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	210,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩210,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사	<i>김보석</i>				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 울주군 웅촌면 곡천리 소재 "웅촌초등학교" 남서측 인근 일반상업지역 내에 위치하는 집합건물(태산센트럴파크 1동 7층 702호)로서, 울산지방법원 울산지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.03.06.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.03.06.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
 - 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
- 본건 집합건물(아파트)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
- 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 임대 미상임.
2. 본건 집합건물(아파트)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.
3. 본건 집합건물(아파트)은 등기사항전부증명서상 전유면적과 현황 점유사용부분 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	울산광역시 울주군 웅촌면 곡천리 898-1외				건물명	태산센트럴파크			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지하1층/지상10층			
용도	공동주택(아파트) 및 업무시설(오피스텔)				사용승인일	2017.05.24			
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	-	○	-	○	○	-	
일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)			
가	제7층/제702호	26.4464	84.8051	31.5137	116.3188	72.9			

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(아파트)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	곡천리 898-1	태산센트럴파크 **층/****호	84.8051	200,000,000	2,358,000	2024.12.23 2017.05.24
2	곡천리 898-1	태산센트럴파크 **층/****호	84.8051	180,000,000	2,122,000	2023.03.01 2017.05.24

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2024.12.23	84.8051	116.3188	-	72.9	2,358,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 아파트 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2021.06=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2024년 11월	93.1	$(93.1-93.1) / 93.1 \times 100$	0.000% (1.00000)
	2025년 01월	93.1		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 전국주택가격동향조사상 울산광역시 울주군 매매가격지수를 적용함.

나. 시점수정치의 결정

본건은 주거용부동산으로서 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(아파트)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(1)곡천리 898-1 태산센트럴파크 **층/****호	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
태산센트럴파크	구분건물(아파트)	2,450,000 ~ 2,550,000	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	곡천리 898-1	태산 센트럴파크 1동 **층/****호	84.81	법원 경매	174,000,000	2,051,000	2024.08.21 2017.05.24

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.infocare.co.krkr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
울산 울주군	최근1년	아파트	84.1	58	총 143건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)2,358,000	1.00	1.00000	1.00	1.050	2,480,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제7층/제702호	84.8051	2,480,000	210,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	울산광역시 울주군 웅촌면 곡천리 [도로명주소] 울산광역시 울주군 웅촌면 서중1길 29	898-1 태산 센트럴 파크 1동	공동주택 (아파트) 및 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 10층				
				지1층	67.12			
				1층	31.10			
				2층	334.87			
				3층	334.87			
				4층	334.87			
				5층	334.87			
				6층	334.87			
				7층	334.87			
				8층	334.87			
				9층	236.10			
	10층	236.10						
	울산광역시 울주군 웅촌면	898-1	대	일반상업지역 (내)	661			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가				철근콘크리트구조 7층 702호 1 소유권 /대지권	84.8051 26.4464 661x----- 661	84.8051 26.4464	210,000,000 배분내역 토 지 : 84,000,000 건 물 : 126,000,000	비준가액 공용면적 31.5137㎡ 포함
합 계							₩210,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 울산광역시 울주군 웅촌면 곡천리 소재 "웅촌초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 인근은 공동주택, 단독주택, 각종 근린생활시설 등으로 형성된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 용이하며, 제반교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상10층 중 제7층 제702호로서,
(사용승인일 : 2017.05.24.)

외벽 : 몰탈위페인트 및 미장돌 붙임 등.

내벽 : 벽지 및 타일 붙임 등.

창호 : 샷시창호 등.

(4) 이용상태

아파트로 이용중이며 관리상태 무난함.

(5) 설비내역

위생설비(급배수), 난방설비, 승강기설비, 소방설비 등이 구비되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 토지로서 공동주택(아파트) 및 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 인근 가로망 상태 보통시 됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(서중지구), 소로2류 (폭 8m~10m) (접합), 중로1류 (폭 20m~25m) (접합), 가축사육제한구역 (2025-01-16) (축종별 거리제한 250m 미만 축종) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역 <교육환경 보호에 관한 법률>, 도시개발구역 <도시개발법>, 공장설립승인지역 (1호) <수도법>, 도시관리계획입안중

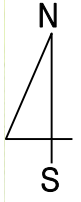
(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

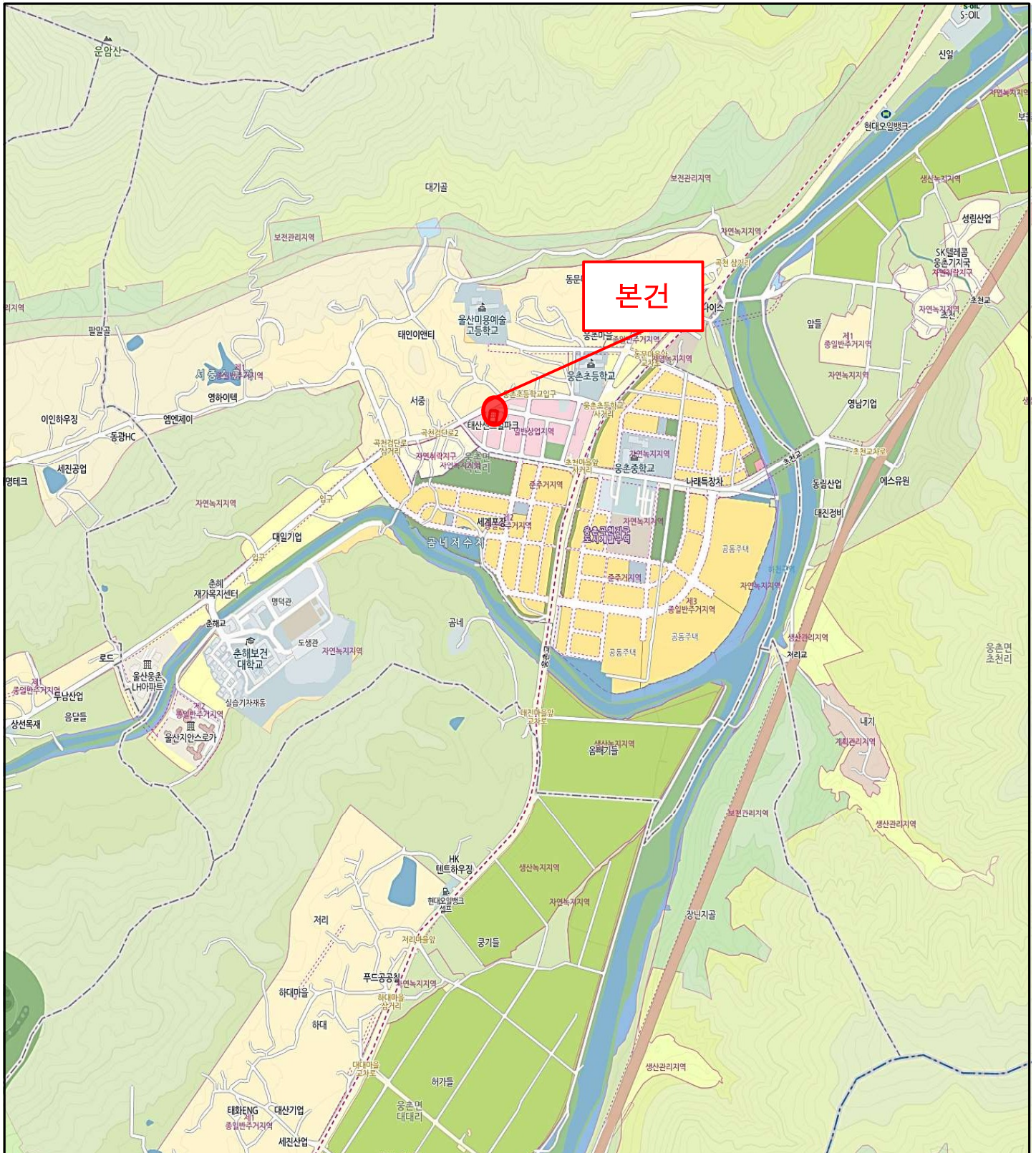
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

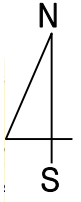
광역위치도



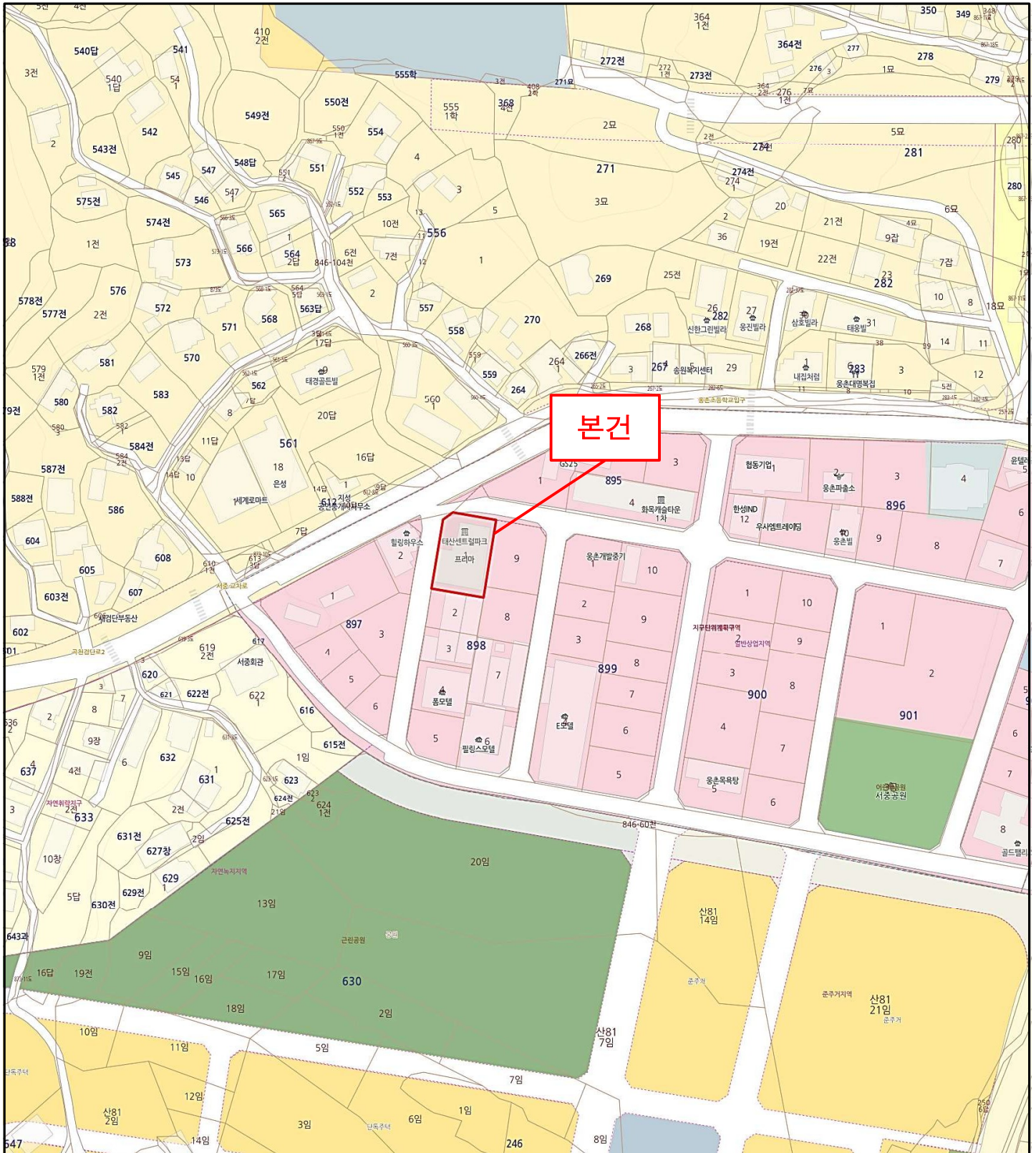
소재지	울산광역시 울주군 웅촌면 곡천리 898-1 태산센터빌파크 제1동 제7층 제702호
-----	---



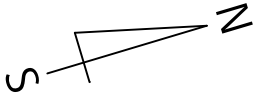
상세 위치도



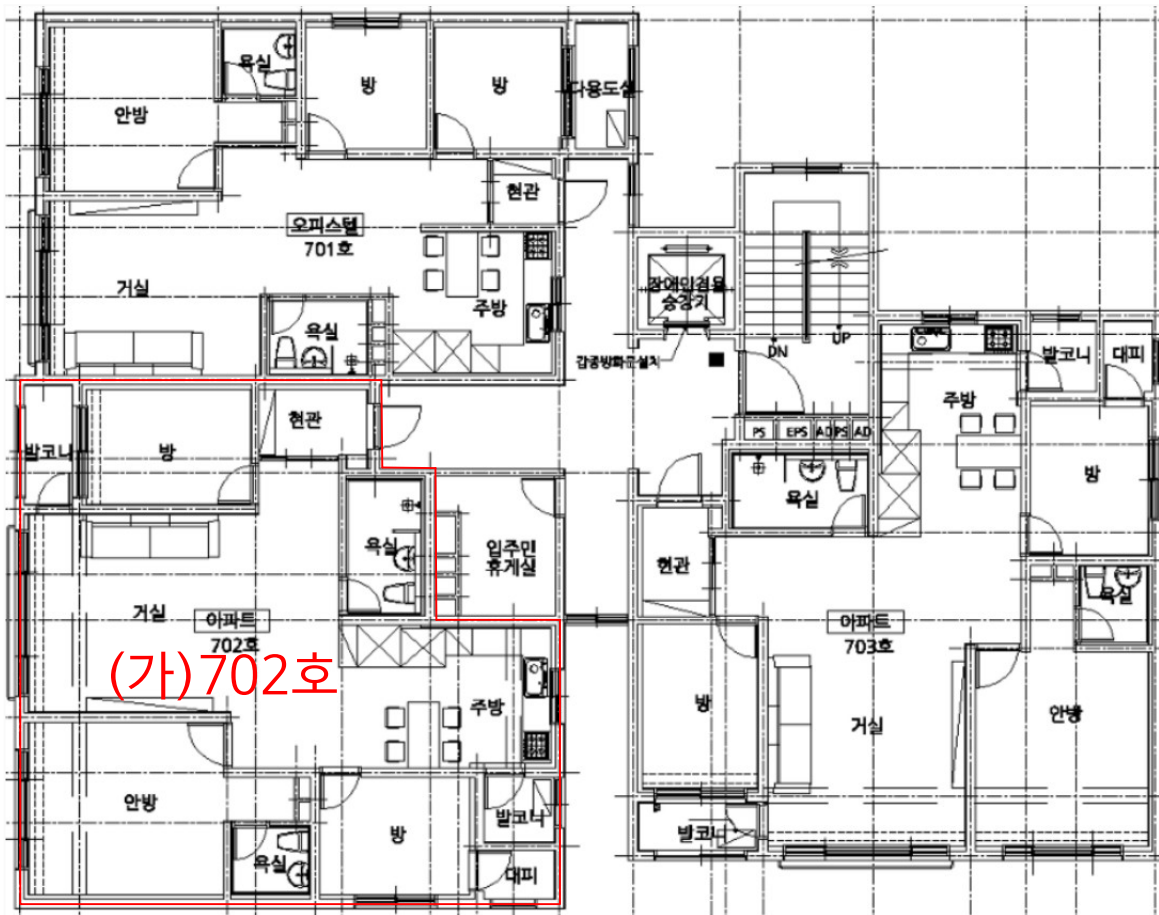
소재지 울산광역시 울주군 웅촌면 곡천리 898-1 태산센트럴파크 제1동 제7층 제702호

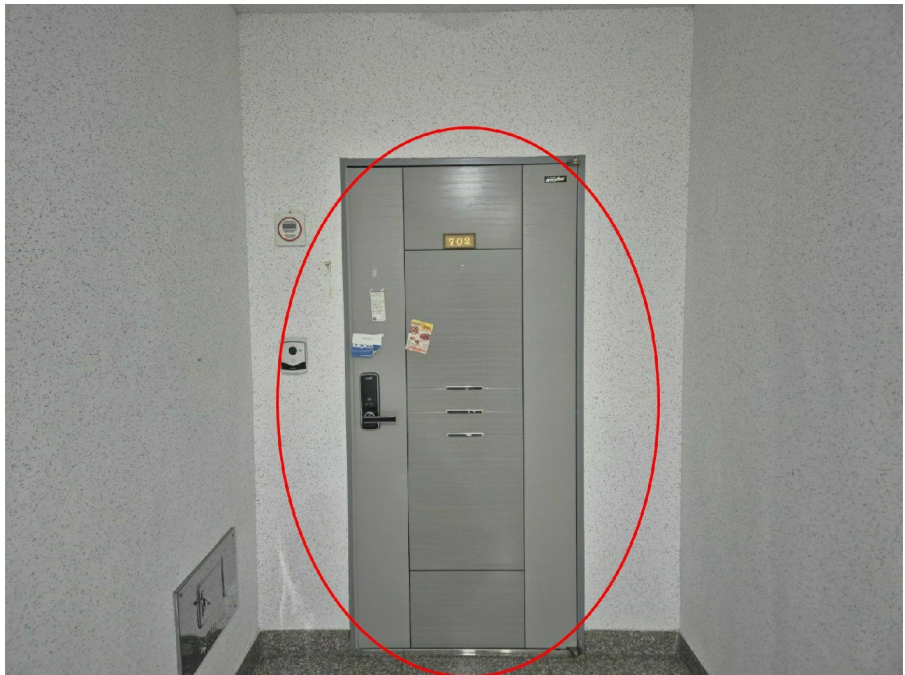


호별배치도 및 내부구조도



태산센터럴파크 제1동 제7층 호별배치도







■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) 개정 2023. 8. 1 >

전람건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

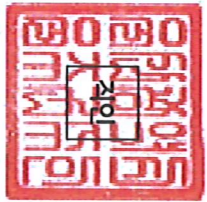
건물ID	2120171810000753	고유번호	3171034023-3-08980001	명칭	태산센트럴파크	호수/기구수/세대수	7호/0기/18세대
대지위치	울산광역시 울주군 웅촌면 곡천리		지번	898-1	도로명주소	울산광역시 울주군 웅촌면 서중1길 29	
*대지면적	661 m ²	연면적	2,914.51 m ²	*지역	일반상업지역	*지구	지구단위계획구역
건축면적	398.83 m ²	용적률 산정용 연면적	2,847.39 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	주용도 공동주택(아파트) 및 업무시설(오피스텔)
*건폐율	60.34 %	*용적률	430.77 %	높이	31.9 m	기방	기방
*조경면적	101.17 m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m	*건축선 후퇴거리	(철근)콘크리트

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지1층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)및업무시설(오피스텔)-기게시,김지(제어)면적	67.12	주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)및업무시설(오피스텔)	334.87
주1	1층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)및업무시설(오피스텔)-승강기,계단실	31.1	주1	5층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)및업무시설(오피스텔)	334.87
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)및업무시설(오피스텔)	334.87	주1	6층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)및업무시설(오피스텔)	334.87
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)및업무시설(오피스텔)	334.87	주1	7층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)및업무시설(오피스텔)	334.87

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 3월 4일

울산광역시 울주군수



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297/mm×210mm [백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치	울산광역시 울주군 웅촌면 곡천리		명칭	태산센트럴파크	호수/기/구수/세대수	7호/0기/구/18세대
지번	지번 관련 주소	898-1	도로명주소	울산광역시 울주군 웅촌면 서중1길 29		
			도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면적(등록번호)	*주차장						승강기	승강기 비상용	허기일	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용				
건축주	태산건설주식회사	230111-0-*****						1 대	대	※ 급수설비(저수조)	2015.12.4.	
설계자	고동운 동준건축사사무소	울산광역시-건축사사무소-147	자주식	17 대	8 대	92 m ²	m ²	※ 하수처리시설	구분	※ 급수설비(저수조) 수량 및 총 용량	2016.3.25.	
공사감리자	고동운 동준건축사사무소	울산광역시-건축사사무소-147	기계식	m ²	m ²	m ²	m ²	형식	지상	개		
공사시공자 (현장관리인)	행영현 태산건설주식회사	울산광역시-건축공사사업-07-0233	전기차	m ²	m ²	m ²	m ²	용량	지하	m ³	2017.5.24.	

*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	기하수위	
			기초형식 [<input type="checkbox"/>] 지내력기초 [<input checked="" type="checkbox"/>] 파일기초	미해당	
			적용	구조설계해석법: [<input type="checkbox"/>] 등기정적해석법 [<input checked="" type="checkbox"/>] 동적해석법	
			GL	0 m	
				종류	점검유효기간

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2017.5.24. 2017.9.20.	신규작성(신축) [표시변경] 건축물명칭변경("화목캐슬터운2차&a mp;""-"태산센트럴파크");	2020.10.28.	지번 확정에 따른 지번변경[서중지구 4B 6-1-1L, 4B 6-1-2L, 4B 6-1-3L-국천리 898-1] -이하(여백 -		

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



문서확인번호 : 1741-0466-5534-6430



집합건축물대장(전유부, 갑)



건물ID 2220171810000770 고유번호 3171034023-3-08980001 명칭 테산센트럴파크 호명칭 702호

대지위치 울산광역시 울주군 웅촌면 곡천리 지번 898-1 도로명주소 울산광역시 울주군 웅촌면 서중1길 29

전유부분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	태산건설주식회사 230111-0*****			
주	7층	철근콘크리트구조	아파트	84.8051			울산광역시 중구 구역전1길 37-9, 501호(확성동, 오성빌딩)	1/1	2018.11.14.
		- 이하여백 -							소유권이전

공용부분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	지1층	철근콘크리트구조	아파트-편포실	2.6855
주	각층	철근콘크리트구조	아파트-승강기, 계단실	19.427
주	각층	철근콘크리트구조	아파트-벽체공유	6.9749
주	각층	철근콘크리트구조	아파트-휴게실	2.4263

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 04일

울산광역시 울주군수

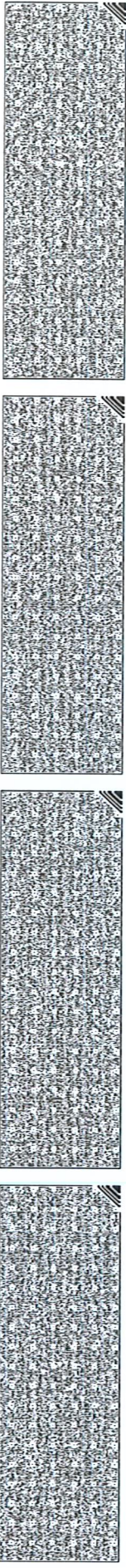


담당자 : 민원지적과
전화 :

*경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(GOV.KR)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드도 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



건물ID	2220171810000770	고유번호	3171034023-3-08980001	명칭	테산센트럴파크	호명칭	702호
대지위치	울산광역시 울주군 웅촌면 국천리			지번	898-1	도로명주소	울산광역시 울주군 웅촌면 서중1길 29

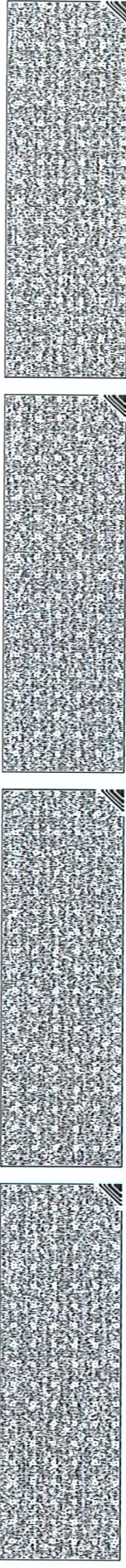
구분	종별	※구조	용도	면적 (㎡)	공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)	
					기준일	공동주택 (아파트) 가격
					2024.1.1.	103,000,000
					2023.1.1.	103,000,000
					2022.1.1.	106,000,000
					2021.1.1.	106,000,000
					2020.1.1.	112,000,000
					2019.1.1.	112,000,000
					2018.1.1.	123,000,000

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

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2017.5.24	신규작성(신축)		
2020.10.28	지번 확정에 따른 지번변경[서중지구 4B 6-1-1L, 4B 6-1-2L, 4B 6-1-3L → 국천리 898-1] - 이하여백 -		
			그 밖의 기재사항 - 이하여백 -

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.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.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2301-2017-010154

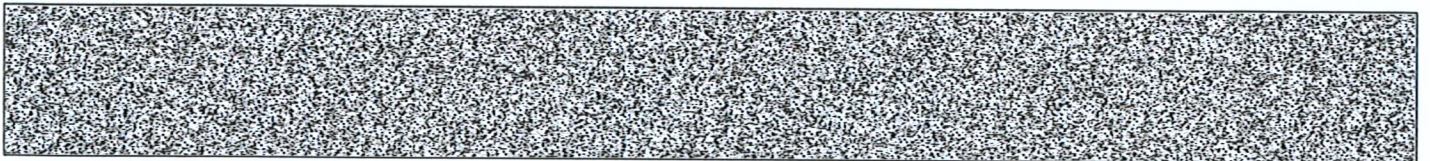


[집합건물] 울산광역시 울주군 웅촌면 곡천리 898-1 태산센터빌파크 제1동 제7층 제702호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년6월12일	울산광역시 울주군 웅촌면 곡천리 서중지구토지구획정리지구4블럭6-1-1롯데, 서중지구토지구획정리지구4블럭6-1-2롯데, 서중지구토지구획정리지구4블럭6-1-3롯데 화목캐슬타운2차 주건축물 제1동 [도로명주소] 울산광역시 울주군 웅촌면 서중1길 29	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 10층 공동주택(아파트) 및 업무시설(오피스텔) 지1층 67.12㎡ 1층 31.10㎡ 2층 334.87㎡ 3층 334.87㎡ 4층 334.87㎡ 5층 334.87㎡ 6층 334.87㎡ 7층 334.87㎡ 8층 334.87㎡ 9층 236.10㎡ 10층 236.10㎡	착오발견으로 인하여 울산광역시 울주군 웅촌면 곡천리 서중지구토지구획정리지구4블럭6-1-1롯데 외 2필지에서 이기
2	2017년11월24일	울산광역시 울주군 웅촌면 곡천리 서중지구토지구획정리지구4블럭6-1-1롯데, 서중지구토지구획정리지구4블럭6-1-2롯데, 서중지구토지구획정리지구4블럭6-1-3롯데 태산센터빌파크 제1동 [도로명주소] 울산광역시 울주군 웅촌면 서중1길 29	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 10층 공동주택(아파트) 및 업무시설(오피스텔) 지1층 67.12㎡ 1층 31.10㎡ 2층 334.87㎡ 3층 334.87㎡ 4층 334.87㎡ 5층 334.87㎡ 6층 334.87㎡ 7층 334.87㎡ 8층 334.87㎡ 9층 236.10㎡ 10층 236.10㎡	명칭변경
3	2018년2월20일	울산광역시 울주군 웅촌면 곡천리	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 10층	신청착오

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



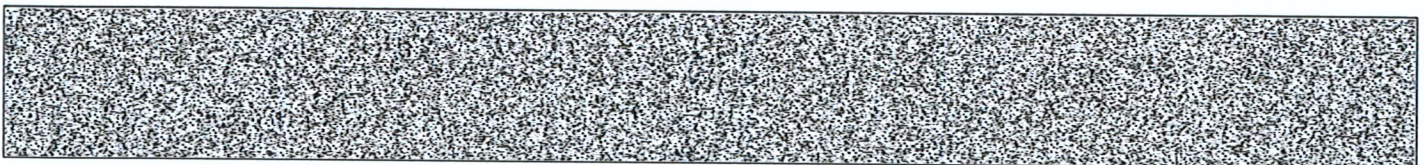
발행번호 230202SCH0120503A010170040000010185700015445001112

발급확인번호 AANV-JOQJ-1546

발행일 2025/03/04

[집합건물] 울산광역시 울주군 웅촌면 곡천리 898-1 태산센트럴파크 제1동 제7층 제702호

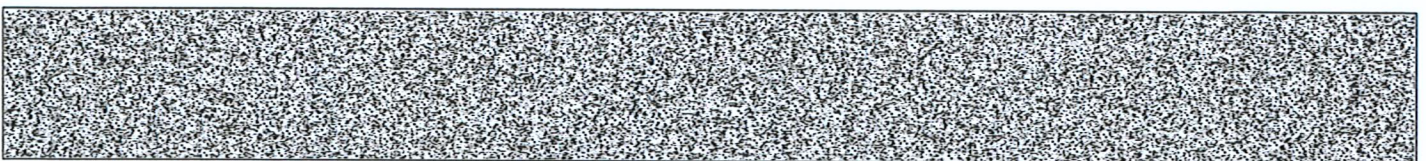
표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
		서중지구토지구획정리지구4 블럭6-1-1롯트, 서중지구토지구획정리지구4 블럭6-1-2롯트, 서중지구토지구획정리지구4 블럭6-1-3롯트 태산센트럴파크 제1동 [도로명주소] 울산광역시 울주군 웅촌면 서중1길 29	공동주택(아파트) 및 업무시설(오피스텔 지1층 67.12㎡ 1층 31.10㎡ 2층 334.87㎡ 3층 334.87㎡ 4층 334.87㎡ 5층 334.87㎡ 6층 334.87㎡ 7층 334.87㎡ 8층 334.87㎡ 9층 236.10㎡ 10층 236.10㎡		
4	2023년2월10일	울산광역시 울주군 웅촌면 곡천리 898-1 태산센트럴파크 제1동 [도로명주소] 울산광역시 울주군 웅촌면 서중1길 29	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 10층 공동주택(아파트) 및 업무시설(오피스텔 지1층 67.12㎡ 1층 31.10㎡ 2층 334.87㎡ 3층 334.87㎡ 4층 334.87㎡ 5층 334.87㎡ 6층 334.87㎡ 7층 334.87㎡ 8층 334.87㎡ 9층 236.10㎡ 10층 236.10㎡	지번 확정에 따른 지번변경	
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 울산광역시 울주군 웅촌면 곡천리 898-1		대	661㎡	2019년9월30일 등기



[집합건물] 울산광역시 울주군 웅촌면 곡천리 898-1 태산센트럴파크 제1동 제7층 제702호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년6월12일	제7층 제702호	철근콘크리트구조 84.8051㎡ 아파트	착오발견으로 인하여 울산광역시 울주군 웅촌면 곡천리 서중지구토지구획정리지구4블럭6-1-1롯데 외 2필지에서 이기
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		661분의 26.4464	2017년5월24일 대지권 2019년9월30일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 6)	소유권이전	2017년6월12일 제92031호	2017년6월12일 신탁재산의귀속	소유자 태산건설주식회사 230111-0175040 울산광역시 남구 돌길로 15, 2층(신정동, 남일빌딩)
	전5번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	착오발견으로 인하여 순위 제1번 등기를 울산광역시 울주군 웅촌면 곡천리 서중지구토지구획정리지구4블럭6-1-1롯데 외 2필지에서 이기 접수 2017년6월12일 제92033호
2	소유권이전	2017년6월12일 제92034호	2017년6월8일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2017-3477호
3	가처분	2017년7월11일 제110053호	2017년7월10일 울산지방법원의	피보전관리 채권자취소를 원인으로 한 원상회복청구채권



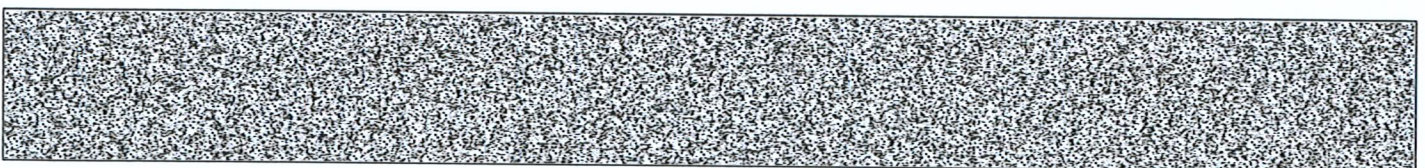
발행번호 230202SCH0120503A010170040000010185700035445001112

발급확인번호 AANV-JOQJ-1546

발행일 2025/03/04

[집합건물] 울산광역시 울주군 웅촌면 곡천리 898-1 태산센터빌파크 제1동 제7층 제702호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			가처분결정(2017카합220)	채권자 (선정당사자)천두권 680920-***** 부산광역시 북구 효열로220번길 23, 314동 701호(금곡동, 금곡3단지주공아파트) 이재휴 750424-***** 부산광역시 금정구 금정로233번길 19, 901호(구서동, 덕인센추리온) 이승재 781117-***** 부산광역시 해운대구 청사포로 27, 118동 2006호(좌동, 경남선경아파트) 정영만 741012-***** 부산광역시 동래구 금강공원로20번길 46, 902호(온천동, 르메이에르동래타운) 금지사항 매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 기타일체의 처분행위 금지
4	3번가처분등기말소	2017년11월16일 제180122호	2017년11월9일 가처분취소결정	
5	소유권이전	2018년11월14일 제156080호	2018년11월14일 신탁재산의귀속	소유자 태산건설주식회사 230111-0175040 울산광역시 중구 구역전1길 37-9, 501호(학성동,오성빌딩)
	2번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
6	소유권이전	2022년4월5일 제36373호	2022년4월5일 매매	소유자 황인학 750726-***** 울산광역시 중구 옥교3길 88-8, 3층 303호(학산동) 거래가액 금180,000,000원
7	가압류	2022년11월25일 제122665호	2022년11월25일 울산지방법원의 가압류 결정(2022카단1061)	청구금액 금50,001,000 원 채권자 태산건설 주식회사 230111-0175040 울산 중구 구역전1길 37-9, 501호(학성동, 오성빌딩)
8	가압류	2023년7월17일 제72111호	2023년7월17일 서울중앙지방법원의 가압류 결정(2023카단820741)	청구금액 금19,893,746 원 채권자 토스뱅크 주식회사 110111-7373098 서울 강남구 테헤란로 131 (역삼동, 한국지식재산센터) 13층

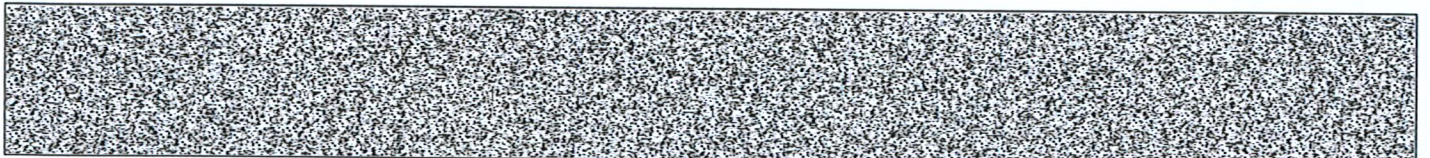


[집합건물] 울산광역시 울주군 웅촌면 곡천리 898-1 태산센트럴파크 제1동 제7층 제702호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
9	가압류	2023년9월8일 제95314호	2023년9월7일 서울중앙지방법 원의 가압류 결정(2023카단8 26463)	청구금액 금4,542,352 원 채권자 주식회사 에스비아이저축은행 110111-0121981 서울 중구 을지로5길 26, 동관 9층, 10층, 11층(수하동, 미래에셋센터원)
10	강제경매개시결정	2025년2월25일 제579582호	2025년2월25일 울산지방법원의 강제경매개시결 정(2025타경114 04)	채권자 서울보증보험주식회사 110111-0099774 서울 종로구 김상옥로 29 (연지동, 서울보증보험) (대구신용지원단)

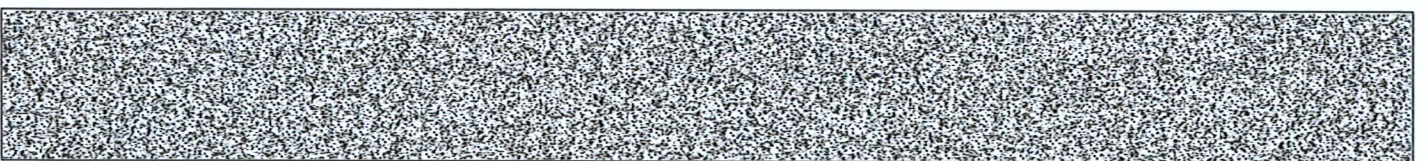
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2018년11월14일 제156081호	2018년11월14일 설정계약	채권최고액 금72,800,000원 채무자 태산건설주식회사 울산광역시 중구 구역전1길 37-9, 501호(학생동,오성빌딩) 근저당권자 울산제일새마을금고 181244-0002614 울산광역시 남구 문수로 352(옥동)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2019년9월30일 등기
1-2	1번근저당권담보추 카			공동담보 3번의 근저당권의 목적물인 이 건물과 크 대지권
2	전세권설정	2018년11월14일 제156082호	2018년4월4일 설정계약	전세금 금70,000,000원 범 위 건물전부 존속기간 2018년 4월 4일부터 2020년 4월 3일까지 전세권자 정남아 591010-***** 울산광역시 울주군 웅촌면 서중1길 29, 702호(태산센트럴파크)
2-1				2번 등기는 건물만에 관한 것임 2019년9월30일 등기
3	근저당권설정	2019년11월20일	2019년11월19일	채권최고액 금72,800,000원



[집합건물] 울산광역시 울주군 웅촌면 곡천리 898-1 태산센터럴파크 제1동 제7층 제702호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제173497호	추가설정계약	채무자 태산건설주식회사 울산광역시 중구 구역전1길 37-9, 501호(학생동,오성빌딩) 근저당권자 울산 제일새마을금고 181244-0002614 울산광역시 남구 문수로 352(옥동) 1번의 근저당권의 목적물에 추가
4	2번전세권설정등기 말소	2022년4월18일 제41349호	2022년4월18일 해지	
5	1번근저당권설정, 3번근저당권설정등 기말소	2022년5월31일 제59262호	2022년5월31일 해지	
6	근저당권설정	2022년10월31일 제111668호	2022년10월31일 설정계약	채권최고액 금20,000,000원 채무자 황인학 울산광역시 중구 옥교3길 88-8, 3층 303호(학산동) 근저당권자 최현석 751109-***** 경상북도 포항시 북구 아치로 47, 101동 1405호(우현동, 우현2차금성굿모닝)
7	주택임차권	2024년6월18일 제72194호	2024년6월18일 울산지방법원의 임차권등기명령 (2024카임10206)	임차보증금 금130,000,000원 범 위 건물의 제1동 제7층 제702호 84.8051㎡ 전부 임대차계약일자 2022년5월18일 주민등록일자 2022년5월18일 점유개시일자 2022년5월30일 확정일자 2022년5월18일 임차권자 이범석 630203-***** 울산광역시 울주군 웅촌면 서중1길 29, 1동 702호 (곡천리, 태산센터럴파크)
				대위자 서울보증보험주식회사 서울특별시 종로구 김상옥로 29 (연지동, 서울보증보험)(대구신용지원단) 대위원인 2022년6월9일 보증금반환채권 양도양수 약정
7-1				7번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년6월18일 부기



[집합건물] 울산광역시 울주군 웅촌면 곡천리 898-1 태산센트럴파크 제1동 제7층 제702호
-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 3월 4일

법원행정처 등기정보중앙관리소

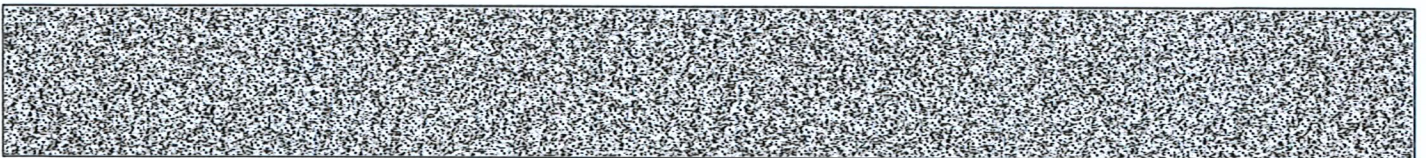
전산운영책임관



* 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 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 230202SCH0120503A010170040000010185700075445001112

발급확인번호 AANV-JOQJ-1546

발행일 2025/03/04

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 2301-2017-010154

[집합건물] 울산광역시 울주군 웅촌면 곡천리 898-1 태산센트럴파크 제1동 제7층 제702호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
황인학 (소유자)	750726-*****	단독소유	울산광역시 중구 옥교3길 88-8, 3층 303호(학산동)	6

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	가압류	2022년11월25일 제122665호	청구금액 금50,001,000 원 채권자 태산건설 주식회사	황인학
8	가압류	2023년7월17일 제72111호	청구금액 금19,893,746 원 채권자 토스뱅크 주식회사	황인학
9	가압류	2023년9월8일 제95314호	청구금액 금4,542,352 원 채권자 주식회사 에스비아이저축은행	황인학
10	강제경매개시결정	2025년2월25일 제579582호	채권자 서울보증보험주식회사	황인학

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	근저당권설정	2022년10월31일 제111668호	채권최고액 금20,000,000원 근저당권자 최현석	황인학
7	임차권설정	2024년6월18일 제72194호	임차보증금 금130,000,000원 임차권자 이범석	황인학

[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 3월 4일 오전 8시57분45초