감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 제비가나 소유물건(2026타경10821)

의 뢰 인: 울산지방법원 사법보좌관 이종만

감정평가서번호: B2606-13-001

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)정일감정평가법인 울산양산지사

(주)정일감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
윤 제 용 (인)

(주)정일감정평가법인 울산양산지사 지사장 하우명 (서명또는인)

감정평가액	삼억사천삼백만원정(₩343,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	제비가나 (2026타경10821)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.06.05	2026.06.05	2026.06.08

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	343,000,000
합 계					₩343,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 하 우 명 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 양산시 물금읍 물금리 소재 "가양초등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 법원경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건의 현황

▮ 이용상황 : 아파트

소재지	경상남도 양산시 물금읍 물금리 800-2 (도로명 주소 : 경상남도 양산시 물금읍 물금로 57)				
명칭	양산 이지더원	건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용승인일	2017.07.27
용도지역	3종일주	주용도	아파트	층수	지하 : -층 지상 : 27층
주요설비	급·배수시설, 난방설비, 도시가스설비, 소화전설비, 승강기설비, 주차장설비 등				

일련번호	동층호	면적(㎡)			소유권·대지권(㎡)	전용률(%)
		전유	공용	합계		
1	504/19/1903	72.572	26.052	98.624	49.8481	73.585

4. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 현장조사완료일인 2026년 6월 5일로 하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2026년 6월 5일임.

(주)정일감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하"대상물건"이라 한다)이 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, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

없음

3. 참고 및 유의사항

가. 본건 구분건물의 내부구조는 이해관계인의 부재 및 폐문으로 집합건축물대장상에 등재된 도면(건축물현황도) 및 외부관찰 등을 통한 통상적인 이용상태를 기준으로 평가하였는바, 발코니 확장여부 등 건물의 내부구조 및 관리상태는 경매입찰시 재확인하시기 바람.

나. 본건은 구분건물로서 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 "구분건물 감정평가명세표"에 별도 기재하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람.

(주)정일감정평가법인

III. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데,
①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 구분건물(집합건물)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 따라 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 평가방법의 적용

평가대상은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건은 주거용 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

따라서, 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 인근 유사 구분건물의 참고가격자료 등을 종합 참작하여 적정성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

3. 기타사항

없음

(주)정일감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례비교법에 의한 산출근거

1. 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준 및 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 거래사례 및 평가사례

가. 유사 물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지, 건물명	동층호	전유면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액 (원)	전유기준 (원/㎡)	이용상황
①	물금리 800-2 양산 이지더원	502/00/000	75.914	2026.02.06 2017.07.27	358,000,000	4,715,863	아파트
②	물금리 800-2 양산 이지더원	502/00/000	75.914	2026.03.13 2017.07.27	340,000,000	4,478,752	아파트

(주)정일감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 유사 물건의 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회, KAPA-HUB)

기호	소재지, 건물명	동층호	전유 면적 (㎡)	기준시점 / 사용승인일	감정평가액 (원)	전유기준 (원/㎡)	평가목적
ⓐ	물금리 800-2 양산 이지더원	501/00/000	75.914	2026.05.18 / 2017.07.27	355,000,000	4,676,344	법원경매
ⓑ	물금리 800-2 양산 이지더원	503/00/000	72.572	2026.04.29 / 2019.03.27	313,000,000	4,312,958	법원경매

3. 감정평가액 산출근거

가. 비교사례의 선정

인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상물건과 이용상황, 개별요인 등이 유사하고 최근에 거래되어 상대적으로 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지, 건물명	동층호	전유 면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액 (원)	전유기준 (원/㎡)	이용상황
①	물금리 800-2 양산 이지더원	502/00/000	75.914	2026.02.06 / 2017.07.27	358,000,000	4,715,863	아파트

나. 사정보정

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 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

(주)정일감정평가법인

다. 시점수정

1) 개요

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

2) 시점수정치 산정

본건의 시점수정을 위하여 한국부동산원이 조사·발표하는 아파트 매매가격지수를 적용하여 다음과 같이 시점수정치를 산정함.

▮시점수정치

구분	시점	지역/유형	변동률 (%) (시점수정치)	비고
일련번호 1	2026.06.05	경상남도 양산시 /아파트	0.300% (1.00300)	100.3/100.0≒1.00300
거래사례 ①	2026.02.06			

거래시점 : 2026.02.06, 2026년01월 지수를 적용 함
기준시점 : 2026.06.05, 2026년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년04월 지수를 적용함

(주)정일감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인의 비교

▮ 일련번호 1 / 거래사례 ① 비교

요인	세항목	비고	격차율
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	대체로 유사함.	1.00
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	대체로 유사함.	1.00
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	경과년수에 따른 노후도, 건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용	대체로 유사함.	1.00
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주 출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대체로 유사함.	1.00
격차율 계			1.000

(주)정일감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 단가결정

▮산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	4,715,863	1.000	1.00300	1.000	4,730,011	4,730,011

2) 정상가격 수준

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 @4,500,000원/㎡ ~ @5,000,000원/㎡ (전유면적당 단가) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

3) 시산가액 결정

▮산식 = 면적 × 단가

일련번호	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
1	72.572	4,730,011	343,266,358	343,000,000	-
합계	72.572	-	-	343,000,000	-

(주)정일감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정

일련번호	소재지	동층호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	물금리 800-2 양산 이지더원	504/19/1903	72.572	343,000,000	-
합계			72.572	343,000,000	-

2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 등 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

(주)정일감정평가법인

B2606-13-001

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경상남도 양산시 물금읍 물금리 [도로명주소] 경상남도 양산시 물금읍 물금로 57	800-2 양산이지 더원5차 아파트 제504동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 27층				
				1층	539.679			
				2층 ~ 19층 각	510.764			
				20층 ~ 22층 각	418.717			
				23층 ~ 27층 각	298.97			
	〃	800-2	대		34,830			
1				(내) 철근콘크리트구조 제19층 제1903호	72.572	72.572	343,000,000	비준가액 (공용면적 포함 :98.624㎡)
				소유권	49.8481			
				1.------	-----	49.8481		
				대지권	34,830			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	102,900,000	
						건 물 :	240,100,000	
	합 계						₩343,000,000.-	
			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 경상남도 양산시 물금읍 물금리 소재 "가양초등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주변은 아파트 단지, 단독주택, 각종 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 자유로우며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 27층 건물 내 제504동 제19층 제1903호로서,
2017년 07월 27일 사용승인되었으며,
외벽 : 몰탈 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
창호 : 샷시창호 마감 등임.

(4) 이용상태

본건은 기준시점 현재 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 급·배수시설, 위생설비, 전기설비, 소화전설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

세장형 토지로서, 기준시점 현재 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

공로에 접하여 차량 등 진출입 가능하며, 단지 내 가로망 확보되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역<교육환경보호에 관한 법률>,절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없 음.

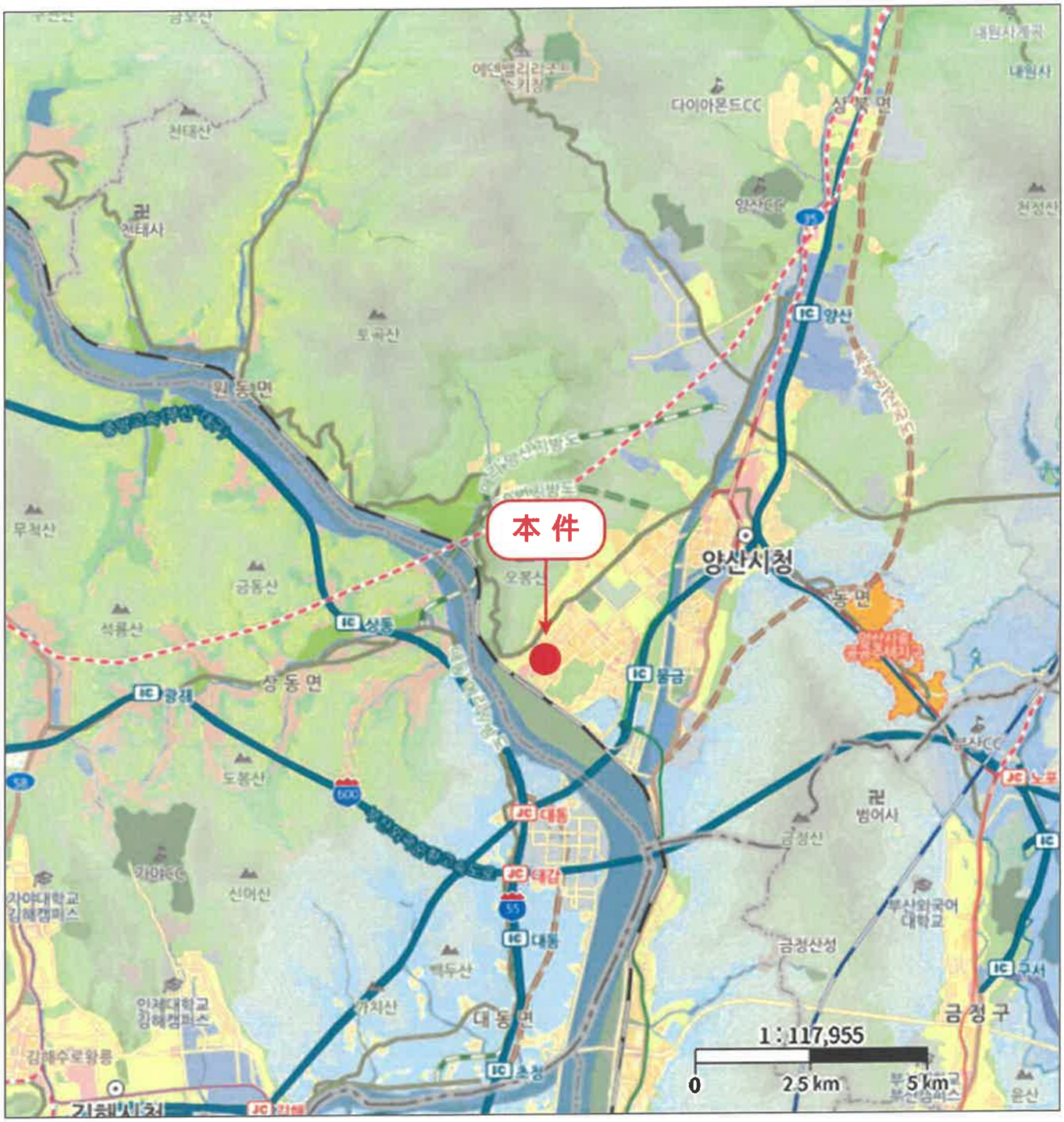
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미 상.

B2606-13-001 위치도

광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 양산시 물금읍 물금리 800-2 양산이지더원5차아파트 제504동 제19층 제1903호 (도로명주소) 경상남도 양산시 물금읍 물금로 57

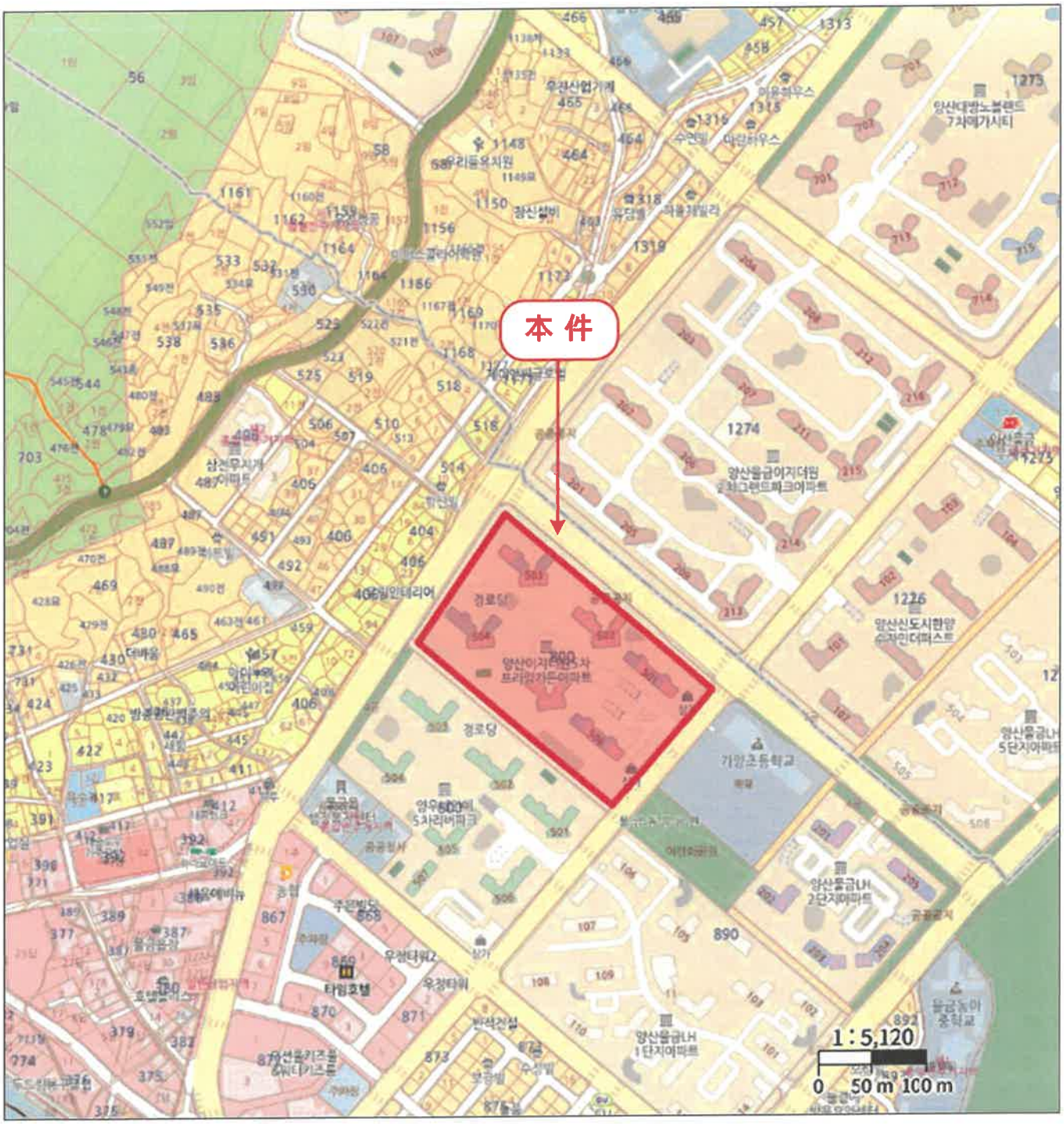


(주)정일감정평가법인

B2606-13-001 위치도

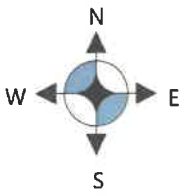
상 세 위 치 도

소 재 지	경상남도 양산시 물금읍 물금리 800-2 양산이지더원5차아파트 제504동 제19층 제1903호 (도로명주소) 경상남도 양산시 물금읍 물금로 57

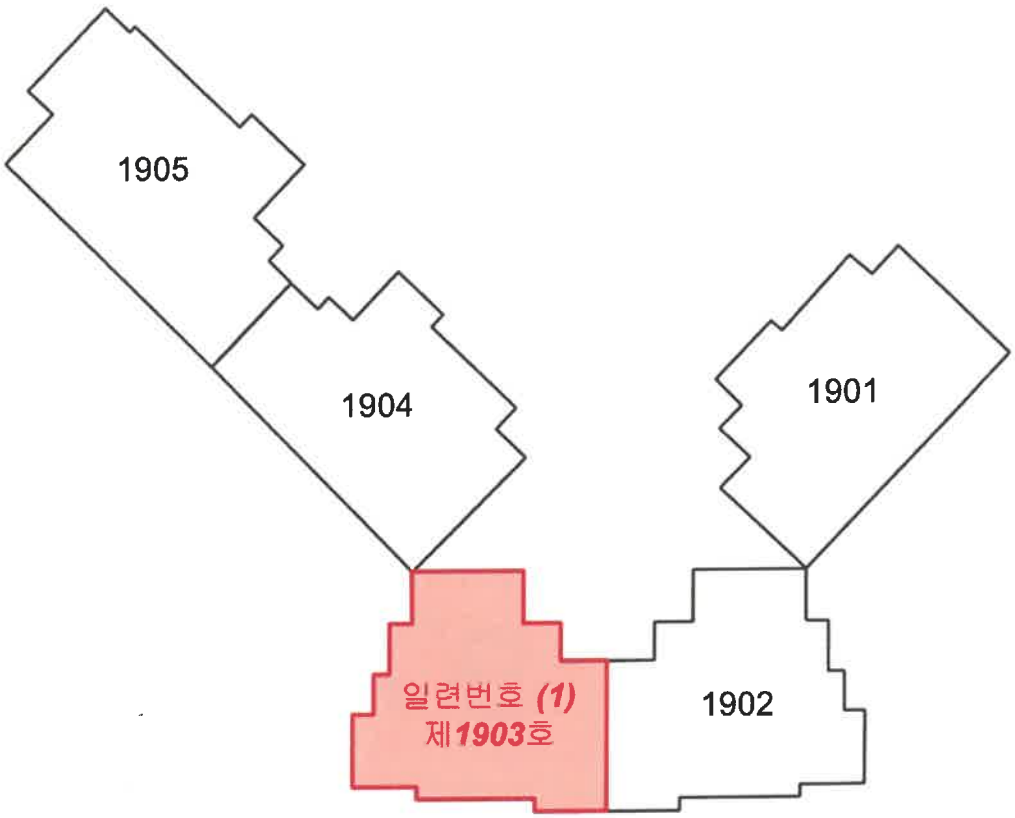


(주)정일감정평가법인

건물개황도 및 호별배치도



S: None Scale



일련번호 (1) 양산이지더원5차아파트 제504동 제19층 호별배치도

(주)정일감정평가법인

사 진 용 지



본건전경-1



본건전경-2



출입구 전경



단지 내 전경

문서확인번호: 1780-2734-8039-9078

시점확인 진본 2026/06/01 09:24:47 KST 경남시점확인센터

발급번호 : 202648330006371769　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2026/ 06/ 01

토지이용계획확인서

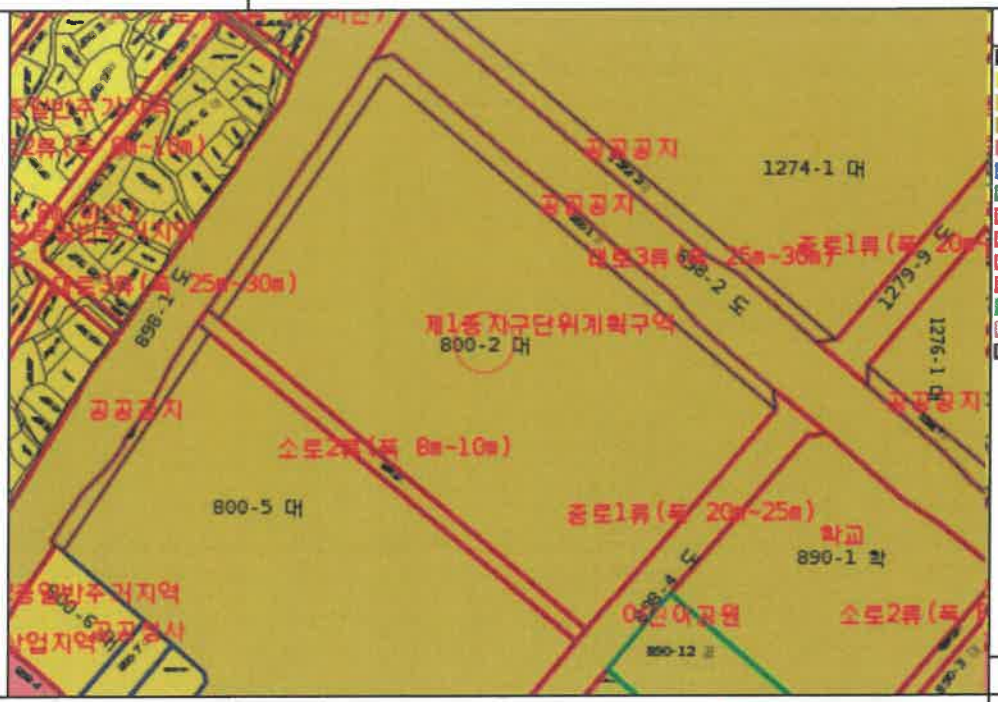
처리기간
1 일

신청인	성명		주소	,
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	경상남도 양산시 물금읍 물금리	800-2	대	34,830.0

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]

확인도면



축척 1/3700

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

2026/ 06/ 01

경 상 남 도　양 산 시 장

양산시장인

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

문서확인번호: 1780-2734-8039-9078

발급번호 : 202648330006371769　　발행매수 : 2/2　　발급일 : 2026/ 06/ 01

유의사항	1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. "확인도면" 은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120173570000862	4833025321-3-08000002	양산 이지더원 5차 아파트 504동	0호/0가구/122세대

대지위치	지번	도로명주소
경상남도 양산시 물금읍 물금리	800-2	경상남도 양산시 물금읍 물금로 57

※대지면적	연면적	※지역	※지구	※구역	
0 ㎡	12,484.432 ㎡				
건축면적	용적률 산정용 연면적	주구조	주용도	층수	
753.893 ㎡	12,484.432 ㎡	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	지하 : 층, 지상: 27층	
※건폐율	※용적률	높이	지붕	부속건축물	동 ㎡
0 %	0 %	76.9 m	(철근)콘크리트		
※조경면적	※공개 공지/공간 면적	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리		
㎡	㎡	㎡	m		

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주4	1층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	539.679
주4	2층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	510.764
주4	3층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	510.764
주4	4층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	510.764

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주4	5층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	510.764
주4	6층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	510.764
주4	7층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	510.764
주4	8층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	510.764

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2026년 6월 1일

양산시장 양산시장인 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	명칭	호수/가구수/세대수
경상남도 양산시 물금읍 물금리	양산 이지더원 5차 아파트 504동	0호/0가구/122세대

지번	지번 관련 주소	도로명주소	도로명주소 관련 주소
800-2		경상남도 양산시 물금읍 물금로 57	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	한상훈 (주)이지이노텍	광주광역시-주택건설사업등록업자-2013-0004
설계자	정해상,오종열 (주)디자인그룹금성건축사사무소	종로구-건축사사무소-9
공사감리자	김지언 (주)해우엔지니어링건축사사무소	경기도-건설기술용역업자-1-2-23
공사시공자 (현장관리인)	강영식 (주)라인	전라남도-주택건설사업등록업자-2001-0017

※주차장				
구분	옥내	옥외	인근	면제
자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		
승용 3 대	비상용 대	
※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분	수량 및 총 용량
형식	지상	개 ㎡
용량	지하	개 ㎡

인허가 시기	
허가일	2015.3.26.
착공일	2015.4.24.
사용승인일	2017.7.27.

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능

건축물 구조 현황	
내진설계 적용 여부 적용	내진능력 Ⅶ-0.212g
특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L -3.5 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
2017.7.27.	신규작성(신축) - 이하여백 -		

그 밖의 기재사항

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

건물ID	2120173570000862	고유번호	4833025321-3-08000002	명칭	양산 이지더원 5차 아파트 504동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/122세대
대지위치	경상남도 양산시 물금읍 물금리	지번	800-2	도로명주소	경상남도 양산시 물금읍 물금로 57		

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주4	9층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	510.764	주4	20층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	418.717
주4	10층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	510.764	주4	21층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	418.717
주4	11층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	510.764	주4	22층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	418.717
주4	12층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	510.764	주4	23층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	298.97
주4	13층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	510.764	주4	24층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	298.97
주4	14층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	510.764	주4	25층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	298.97
주4	15층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	510.764	주4	26층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	298.97
주4	16층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	510.764	주4	27층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	298.97
주4	17층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	510.764			- 이하여백 -		
주4	18층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	510.764					
주4	19층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	510.764					

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

건물ID	2220173570008574	고유번호	4833025321-3-08000002	명칭	양산 이지더원 5차 아파트 504동	호명칭	1903
대지위치	경상남도 양산시 물금읍 물금리	지번	800-2	도로명주소	경상남도 양산시 물금읍 물금로 57		

전유부분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	19층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	72.572
		- 이하여백 -		

소유자현황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
제비가나 / 810208-2******	경기도 용인시 기흥구 강남동로 20, 506동 102호(구갈동,강남마을코오롱하늘채)		2022.2.23. / 등기명의인표시변경
	- 이하여백 -		

※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.

공용부분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
부	지1	철근콘크리트구조	지하주차장	36.9984
부	지1~1층	철근콘크리트구조	기계전기실,경로당,어린이집,경비실,관리사무실,작은도서관,MDF실,주민공동시설	4.3676

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

양산시장 양산시장인 직인

발급일자 : 2026년 6월 1일

담 당 자 :

전 화 :

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

건물ID	2220173570008574	고유번호	4833025321-3-08000002	명칭 양산 이지더원 5차 아파트 504동	호명칭 1903
대지위치	경상남도 양산시 물금읍 물금리	지번	800-2	도로명주소	경상남도 양산시 물금읍 물금로 57

공용부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	19.434	2026.1.1.	186,000,000
주	19층	철근콘크리트구조	벽체	6.618	2025.1.1.	183,000,000
		- 이하여백 -			2024.1.1.	194,000,000
					2023.1.1.	201,000,000
					2022.1.1.	241,000,000
					2021.1.1.	199,000,000
					2020.1.1.	185,000,000
					2019.1.1.	185,000,000
					2018.1.1.	190,000,000
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2017.7.27.	신규작성(신축) - 이하여백 -			

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 2341-2017-015827

[집합건물] 경상남도 양산시 물금읍 물금리 800-2 양산이지더원5차아파트 제504동 제19층 제1903호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년9월25일	경상남도 양산시 물금읍 물금리 800-2 양산이지더원5차아파트 제504동 [도로명주소] 경상남도 양산시 물금읍 물금로 57	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 27층 공동주택(아파트) 1층 539.679㎡ 2층 510.764㎡ 3층 510.764㎡ 4층 510.764㎡ 5층 510.764㎡ 6층 510.764㎡ 7층 510.764㎡ 8층 510.764㎡ 9층 510.764㎡ 10층 510.764㎡ 11층 510.764㎡ 12층 510.764㎡ 13층 510.764㎡ 14층 510.764㎡ 15층 510.764㎡ 16층 510.764㎡ 17층 510.764㎡ 18층 510.764㎡ 19층 510.764㎡ 20층 418.717㎡ 21층 418.717㎡ 22층 418.717㎡ 23층 298.97㎡ 24층 298.97㎡ 25층 298.97㎡ 26층 298.97㎡ 27층 298.97㎡	

[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 234202KJI012060630101700100000158924000012747001112 **발급확인번호 AAPF-ZPHI-8275** **발행일 2026/06/01**

[집합건물] 경상남도 양산시 물금읍 물금리 800-2 양산이지더원5차아파트 제504동 제19층 제1903호

(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경상남도 양산시 물금읍 물금리 800-2	대	34830㎡	2017년9월25일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년9월25일	제19층 제1903호	철근콘크리트구조 72.572㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		34830분의 49.8481	2017년9월15일 대지권 2017년9월25일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년9월25일 제76845호		소유자 주식회사이지이노텍 200111-0361067 광주광역시 남구 서오층석탑1길 7-1(서동)
~~1-1~~	~~금지사항등기~~			~~이 주택은 부동산등기법에 따라 소유권보존등기를 마친 주택으로서 입주예정자의 동의 없이는 양도하거나 제한물권을 설정하거나 압류, 가압류, 가처분 등 소유권에 제한을 가하는 일체의 행위를 할 수 없음.~~ ~~2017년9월25일 부기~~
2	소유권이전	2017년11월16일 제89204호	2015년6월30일 매매	소유자 제창우 790419-******* 경상남도 양산시 물금읍 물금로 57, 504동 1903호(양산이지더원5차아파트)
3	1-1번금지사항등기			소유권이전등기로 인하여

[집합건물] 경상남도 양산시 물금읍 물금리 800-2 양산이지더원5차아파트 제504동 제19층 제1903호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
	말소			2017년11월16일 등기
4	소유권이전	2018년7월12일 제35403호	2018년7월3일 매매	소유자 ~~제민정~~ 810208-******* ~~경기도 화성시 동탄대로4길 95, 3406동 704호~~ ~~(장지동,레이크반도유보라아이비파크9.0)~~ 거래가액 금250,320,000원
4-1	4번등기명의인표시 변경	2022년2월23일 제10146호	2021년6월10일 개명	제민정의 성명(명칭) 제비가나
4-2	4번등기명의인표시 변경	2022년2월23일 제10147호	2021년12월2일 주소변경	제비가나의 주소 경기도 용인시 기흥구 강남동로 20, 506동 102호(구갈동,강남마을코오롱하늘채)
5	가압류	2025년9월26일 제5118979호	2025년9월26일 수원지방법원의 가압류 결정(2025카단510126)	청구금액 금13,333,344 원 채권자 경기신용보증재단 130122-0002754 경기도 수원시 영통구 도청로 52 (이의동) (동탄지점)
6	압류	2026년3월6일 제1281783호	2026년3월6일 압류(징수과-001056)	권리자 안산시 3122
7	임의경매개시결정	2026년5월28일 제2922127호	2026년5월28일 울산지방법원의 임의경매개시결정(2026타경10821)	채권자 기흥농업협동조합 134536-0000038 용인시 기흥구 민속촌로 6 (보라동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~	~~근저당권설정~~	~~2017년11월16일 제89205호~~	~~2017년9월19일 설정계약~~	~~채권최고액 금120,000,000원~~ ~~채무자 제창우~~ ~~경상남도 양산시 물금읍 물금로 57, 504동 1903호(양산이지더원5차아파트)~~ ~~근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809~~ ~~서울특별시 중구 세종대로9길 20(태평로2가)~~

[집합건물] 경상남도 양산시 물금읍 물금리 800-2 양산이지더원5차아파트 제504동 제19층 제1903호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				~~(양산금융센터)~~
2	1번근저당권설정등 기말소	2018년7월16일 제35801호	2018년7월16일 해지	
3	~~근저당권설정~~	~~2022년2월23일 제10148호~~	~~2022년2월22일 설정계약~~	~~채권최고액 금110,000,000원~~ ~~채무자 제비가나~~ ~~경기도 용인시 기흥구 강남동로 20, 506동 102호(구갈동,강남마을코오롱하늘채)~~ ~~근저당권자 주식회사한국스탠다드차타드은행 110111-0013419~~ ~~서울특별시 종로구 종로 47(공평동) (소매금융고객지원팀)~~
4	근저당권설정	2023년3월14일 제9169호	2023년3월14일 설정계약	채권최고액 금272,400,000원 채무자 제비가나 경기도 용인시 기흥구 강남동로 20, 506동 102호(구갈동,강남마을코오롱하늘채) 근저당권자 기흥농업협동조합 134536-0000038 경기도 용인시 기흥구 민속촌로 6(보라동) (강남지점)
5	3번근저당권설정등 기말소	2023년3월17일 제9719호	2023년3월16일 해지	

-- 이 하 여 백 --

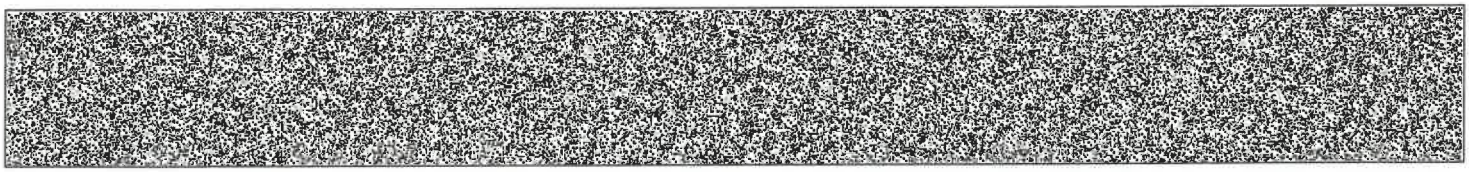
관할등기소 울산지방법원 양산등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2026년 6월 1일

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 234202KJI012060630101700100000158924000427470011l2 **발급확인번호 AAPF-ZPHI-8275** **발행일 2026/06/01**

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 2341-2017-015827

[집합건물] 경상남도 양산시 물금읍 물금리 800-2 양산이지더원5차아파트 제504동 제19층 제1903호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
제비가나 (소유자)	810208-*******	단독소유	경기도 용인시 기흥구 강남동로 20, 506동 102호(구갈동,강남마을코오롱하늘채)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	가압류	2025년9월26일 제5118979호	청구금액 금13,333,344 원 채권자 경기신용보증재단	제비가나
6	압류	2026년3월6일 제1281783호	권리자 안산시	제비가나
7	임의경매개시결정	2026년5월28일 제2922127호	채권자 기흥농업협동조합	제비가나

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	근저당권설정	2023년3월14일 제9169호	채권최고액 금272,400,000원 근저당권자 기흥농업협동조합	제비가나

[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 : 2026년 6월 1일 오전 9시24분47초