



(주) 중앙 감정 평가 법인

수 신 울산지방법원 사법보좌관 이종만
참 조
제 목 감정의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 2025.04.08일자 귀 제 『 2025타경11512 』로 의뢰하신 『 오은례 소유물건(2025타경11512) 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.
3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1) 감정평가서 1부 끝.

울 산 지 사 장



담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 주현식

시행 중앙 112025-0416-002 (2025.04.17)

우44687 울산광역시 남구 변영로 195 동문아뮤티상가 405호 (신정동)

TEL. 052-261-1505 FAX. 052-261-1504 / <http://www.jaa.co.kr>

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 052-261-1505, FAX: 052-261-1504)

문서번호: 중앙 112025-0416-002

수신: 울산지방법원 사법보좌관 이종만

제목: 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.08 자 귀 제『

2025타경11512

』호로

의뢰하신『 경상남도 양산시 교동 1021 양산교동월드메르디앙2단지 제201동 제10층 제1004호

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

가. 평가보수

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	290,000	기본수수료 ≒290,000
실비		
여비교통비	112,800	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	1,000	
기타실비	2,000	
비		
특별용역비	—	
소계	125,800	
공급가액	415,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	41,500	
합계	456,500	
기납부 착수금	—	
정산청구액	456,500	

붙임: 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송금처 『사업자등록번호: 610-85-35720』

경남은행 207-0048-8273-04 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0416002" 로 해주시면 감사하겠습니다.

울산지사장



수수료산정내역서

수 신: 울산지방법원 사법보좌관 이종만

평가서번호: 112025-0416-002

정산청구액: **사십오만육천오백원정 (₩456,500.-)**

평가배분액		1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
		₩175,000,000		-		₩175,000,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액		수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000		250,000		250,000	
	5천만원초과 5억원까지	125,000,000		1만분의11	x1.0	137,500	
	5억원초과 10억원까지						
	10억원초과 50억원까지						
	50억원초과 100억원까지						
	100억원초과 500억원까지						
	500억원초과 1000억원까지						
	1000억원초과 3000억원까지						
	3000억원초과 6000억원까지						
	6000억원초과 1조원까지						
	1조원 초과분						
합 계					387,500		
평가수수료	1.0배	$(175,000,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.7$ $\approx 271,250$				271,250	
	1.5배					-	
	기 타					-	
	소 계					290,000	
실비	여비교통비					112,800	
	토지조사비					-	
	물건조사비	1동 x 10,000원				10,000	
	공부발급비	등기사항전부증명서 1부 x 1,000원				1,000	
	기 타 실비	사진 2컷 x 1,000원				2,000	
	특별용역비					-	
	소 계					125,800	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩415,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1				41,500		
기납부 착수금							
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩456,500		

울 산 지 사 장



감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 이종만

건명: 오은례 소유물건(2025타경11512)

평가서번호: 중 앙 112025-0416-002

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

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
울산광역시 남구 변영로 195 동문아뮤티상가 405호
(신정동)
울산지사 : T) 052-261-1505 F) 261-1504
e-mail : jungang16@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 주현식

주 현 식



(주)중앙감정평가법인 울산지사장

심 태 보



감정평가액	일억칠천오백만원정 (₩175,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만		감정평가목적	경매		
제출처	울산지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	오은례		감정평가조건	--		
목 록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.17	2025.04.17	2025.04.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	175,000,000
			이	하 여	백	
	합 계					₩175,000,000

심사 확 인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사 심태보</p>	심 태 보	
--------------	--	-------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 양산시 교동 소재 '강서동행정복지센터' 북서측 인근에 위치하는 '양산 교동 월드메르디앙 2단지' 제201동 제1004호로서, 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 4월 17일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 4월 17일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 공동주택(아파트)으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건 대상 물건의 토지, 건물 배분 내역은 별첨 '구분건물 감정평가 명세표' 상의 내용과 같음.

나. 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건의 감정평가사례, 외부관찰에 의한 통상적인 상태 등을 상정하여 제시목록상 면적에 의거 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	경상남도 양산시 교동 1021 [도로명주소] 경상남도 양산시 교동1길 74		
건물명	양산 교동 월드메르디앙 2단지		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수(지하/지상)	-/18층
주용도	공동주택(아파트)	단지규모	2개동 124세대
사용승인일	2019.01.31	대지면적(㎡)	4,097.6
연면적(㎡)	12,722.8306 ㎡	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
(1)	201동/10층/1004호	아파트	59.1004	43.5031	102.6035	33.045	57.60
합계	-	-	59.1004	43.5031	102.6035	33.045	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인
#1	매매	교동 1021 양산 교동 월드메르디앙 2단지 000/0/000	59.1004	33.05	169,000,000	2,860,000	2023.08.16
							2019.01.31
#2	매매	교동 1021 양산 교동 월드메르디앙 2단지 000/0/000	59.1004	33.05	160,000,000	2,707,000	2024.10.16
							2019.01.31
#3	매매	교동 1021 양산 교동 월드메르디앙 2단지 000/00/0000	59.1004	33.05	160,000,000	2,707,000	2024.08.10
							2019.01.31
#4	매매	교동 1021 양산 교동 월드메르디앙 2단지 000/00/0000	59.1004	33.05	165,000,000	2,792,000	2023.11.30
							2019.01.31
#5	매매	교동 1021 양산 교동 월드메르디앙 2단지 000/0/000	59.1004	33.05	178,000,000	3,012,000	2023.02.24
							2019.01.31

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인
#6	매매	교동 1021 양산 교동 월드메르디앙 2단지 000/00/0000	59.1004	33.05	191,000,000	3,232,000	2022.09.18
							2019.01.31

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인
(1)	법원 경매	교동 1021 양산 교동 월드메르디앙 2단지 000/0/502	59.1004	176,000,000	2,978,000	2024.05.03
						2019.01.31
(2)	법원 경매	교동 1021 양산 교동 월드메르디앙 2단지 000/0/000	59.1004	163,000,000	2,758,000	2024.09.06
						2019.01.31

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례#1>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

■ 비교거래사례#1 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트(경남)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.03)	93.8
사례의 매매시점 매매가격지수(2023.07)	95.8
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$93.8 / 95.8 \approx 0.97912$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(1)/거래사례#1

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	1.06	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치		1.060	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
(1)	2,860,000	1.00	0.97912	1.060	2,968,300	59.100 4	175,427,717	175,000,000
합계		-	-	-	-	-	175,427,717	175,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
(1)	제201동 제10층 제1004호	59.1004	175,000,000	2,961,000
합 계			175,000,000	-

2. 결정의견

본건은 아파트으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
1 (1)	경상남도 양산시 교동 [도로명주소] 경상남도 양산시 교동1길 74	1021 양산교동 월드메르 디앙2단지 201동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 18층 1층 ~ 18층 각				
	"	1021	대	제2종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 10층 1004호 1 소유권대지권	4,097.6 59.1004 33.045 4,097.6x----- 4,097.6	59.1004 33.045	175,000,000	공용면적 :43.5031㎡
	합 계						₩175,000,000	- 이 하 여 백 -

구분건물평가요항표

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 교동 소재 "강서동행정복지센터" 북서측 인근에 위치하여, 주위는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 제반 차량 접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 교통사정 보통시 됨.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 건물 내 제10층 제1004호로서
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감등
내벽 : 벽지 및 타일붙임 마감등
창호 : 샷시창호 등임.

4. 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소방설비등이 설치 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평지인 토지로서 공동주택(아파트)건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

본건 가로망 상태 보통시 됨.

구분건물평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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) | |

8. 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역,가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

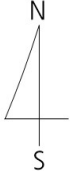
9. 공부와의 차이

없음.

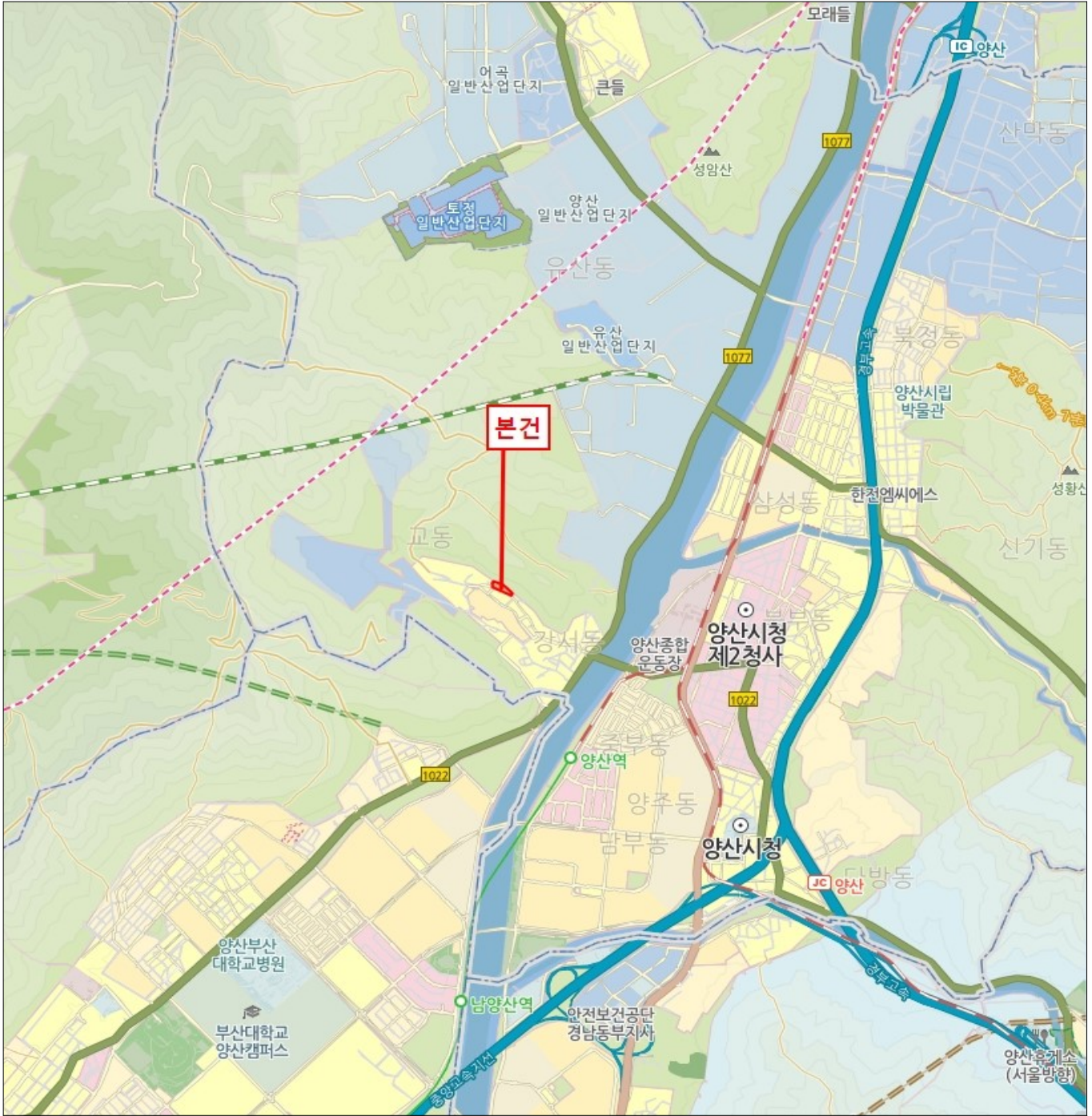
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임.
기타사항:없음.

광역 위치도



소재지	경상남도 양산시 교동 1021 양산교동월드메르디앙2단지 제201동 제10층 제1004호
-----	--



건물개황도



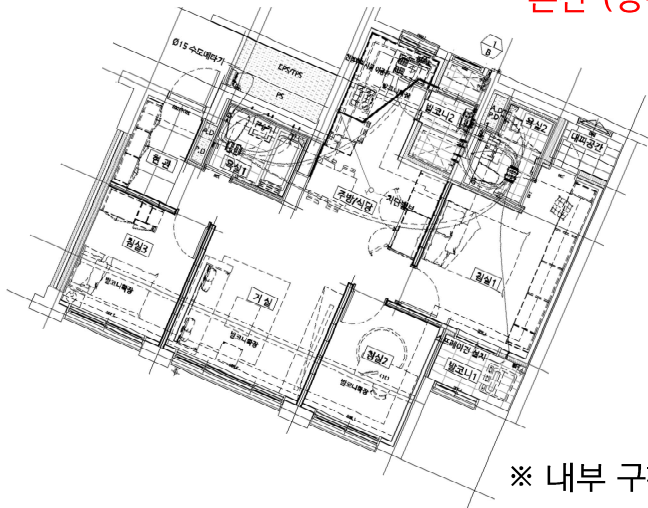
NON SCALE

양산교동월드메르디앙2단지 201동 10층 호별배치도



(내부구조도)

본건 (양산교동월드메르디앙2단지 제201동 제10층 제1004호)



※ 내부 구획은 건축물 현황도에 의하였음.

사진용지



본건전경



본건 1004호



등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2341-2019-001574



[집합건물] 경상남도 양산시 교동 1021 양산교동월드메르디앙2단지 제201동 제10층 제1004호

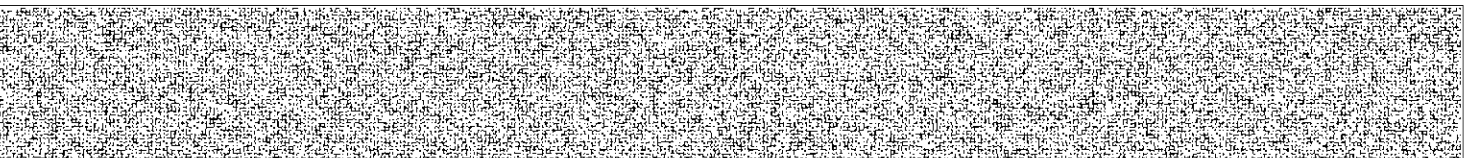
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년2월28일	경상남도 양산시 교동 1021 양산교동월드메르디앙2단지 제201동 [도로명주소] 경상남도 양산시 교동1길 74	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 공동주택(아파트) 1층 316.274㎡ 2층 316.274㎡ 3층 316.274㎡ 4층 316.274㎡ 5층 316.274㎡ 6층 316.274㎡ 7층 316.274㎡ 8층 316.274㎡ 9층 316.274㎡ 10층 316.274㎡ 11층 316.274㎡ 12층 316.274㎡ 13층 316.274㎡ 14층 316.274㎡ 15층 316.274㎡ 16층 316.274㎡ 17층 316.274㎡ 18층 316.274㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경상남도 양산시 교동 1021	대	4097.6㎡	2019년2월28일 등기

[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 234202GA00120504N010190161000001500200017457001111

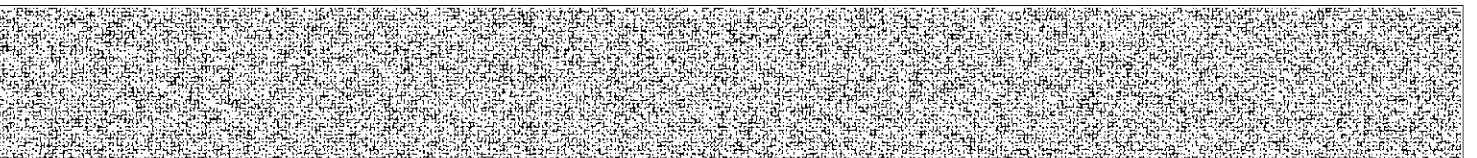
발급확인번호 AANZ-LUIV-5748

발행일 2025/04/16

[집합건물] 경상남도 양산시 교동 1021 양산교동월드메르디앙2단지 제201동 제10층 제1004호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년2월28일	제10층 제1004호	철근콘크리트구조 59.1004㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	4097.6분의 33.045	2019년1월31일 대지권 2019년2월28일 등기	
2			별도등기 있음 1토지(갑구 1-1번 금지사항 부기등기) 2019년2월28일 등기	
3			별도등기 있음 1토지(갑구 1번 신탁등기, 갑구 1-1 금지사항 등기) 2019년3월6일 등기	
4			별도등기 말소 2021년7월29일 등기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
3	소유권이전	2021년7월29일 제44701호	2021년7월14일 매매	소유자 오은레 750510-***** 경기도 용인시 기흥구 이현로29번길 72-14, 114동 301호 (보정동, 성호샤인힐즈아파트) 거래가액 금190,300,000원
	1번신탁등기말소		신탁재산의 처분	
6	강제경매개시결정	2025년3월18일 제1069564호	2025년3월18일 울산지방법원의 강제경매개시결 정(2025타경115	채권자 백예주 910111-***** 양산시 교동1길 74, 201동 1004호 (교동, 양산교동월드메르디앙2단지)



[집합건물] 경상남도 양산시 교동 1021 양산교동월드메르디앙2단지 제201동 제10층 제1004호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			12)	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	근저당권설정	2021년7월29일 제44702호	2021년7월28일 설정계약	채권최고액 금60,000,000원 채무자 오은레 경기도 용인시 기흥구 이현로29번길 72-14, 114동 301호 (보정동, 성호샤인힐즈아파트) 근저당권자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 영동대로 517,26층(삼성동, 아셈타워)
4	주택임차권	2023년8월22일 제41285호	2023년8월22일 울산지방법원양 산시법원의 임차권등기명령 (2023카임38)	임차보증금 금132,000,000원 범 위 전유부분 전부 임대차계약일자 2020년10월17일 주민등록일자 2020년12월7일 점유개시일자 2020년12월7일 확정일자 2020년12월7일 임차권자 백예주 910111-***** 경상남도 양산시 교동1길 74, 201동 1004호 (교동, 양산교동월드메르디앙2단지)
4-1				4번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년8월22일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 4월 16일

법원행정처 등기정보중앙관리소

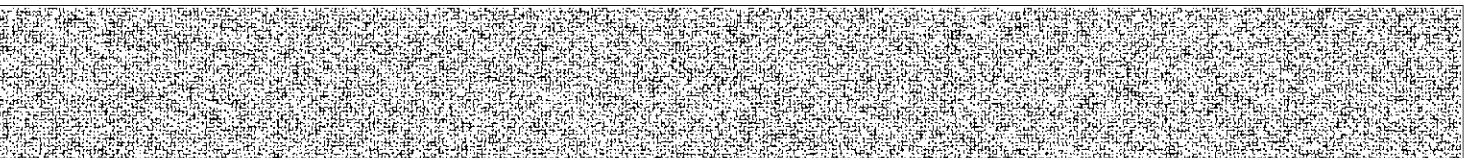
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 gaps, blanks are marked as '기록사항 없음' (no record items).

[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 234202GA00120504N010190161000001500200037457001111

발급확인번호 AANZ-LUIV-5748

발행일 2025/04/16

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 2341-2019-001574

[집합건물] 경상남도 양산시 교동 1021 양산교동월드메르디앙2단지 제201동 제10층 제1004호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
오은례 (소유자)	750510-*****	단독소유	경기도 용인시 기흥구 이현로29번길 72-14, 114동 301호 (보정동, 성호샤인힐즈아파트)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	강제경매개시결정	2025년3월18일 제1069564호	채권자 백예주	오은례

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	근저당권설정	2021년7월29일 제44702호	채권최고액 금60,000,000원 근저당권자 대한토지신탁주식회사	오은례
4	임차권설정	2023년8월22일 제41285호	임차보증금 금132,000,000원 임차권자 백예주	오은례

[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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020193570000014	고유번호	4833011000-3-10210000	건축물 명칭	양산 교동 월드메르디앙 2단지	특이사항				
대지위치	경상남도 양산시 교동		지번	1021	도로명주소	경상남도 양산시 교동1길 74 (교동) 외 1				
대지면적	4,097.6 m ²	연면적	12,722.8306 m ²	지역	제2종일반주거지역	지구	구역			
건축면적	951.7202 m ²	용적률 산정용 연면적	9,817.294 m ²	건축물 수	2	주용도	공동주택(아파트)			
건폐율	23.23 %	용적률	238.59 %	총 호수/가구수/세대수	0호/0가구/124세대	총 주차 대 수	124	부속 건축물	3동	2,918.3366m ²
조경면적	745.94 m ²	공개 공지/공간 면적	m ²	건축선 후퇴면적	662.92 m ²	건축선 후퇴거리	6 m			

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	양산 교동 월드메르디앙 2단지 201동	경상남도 양산시 교동1길 74 (교동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	3/18	공동주택(아파트)	5,692.932	2019.1.31.	신축
주2	양산 교동 월드메르디앙 2단지 202동	경상남도 양산시 교동1길 74 (교동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/16	공동주택(아파트)	4,111.562	2019.1.31.	신축
부1	양산 교동 월드메르디앙 2단지 203동	경상남도 양산시 교동1길 74 (교동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실	12.8	2019.1.31.	신축
부2	양산 교동 월드메르디앙 2단지 204동	경상남도 양산시 교동1길 74 (교동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/0	관리사무소, 쉼터	85.3807	2019.1.31.	신축

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

양산시장



담당자:

전화:

발급일 : 2025년 4월 16일

297mm×210mm[백상지(80g/m²)]

본

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치	경상남도 양산시 교동	명칭	양산 교동 월드메르디앙 2단지	특이사항
지번	지번 관련 주소	도로명주소	경상남도 양산시 교동1길 74 (교동) 외 1	
1021		도로명주소 관련 주소	교동1길, 74	

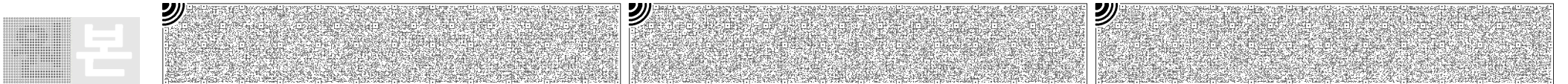
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기	
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 대	비상용 4 대		허가일
건축주	※※	※※								허가일	
설계자	※※	※※	자주식	68 대 2,561.2564㎡	56 대 1,441.9㎡	대 ㎡	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)		2016.2.12.
공사감리자	※※	※※	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	구분	수량 및 총 용량	착공일
공사시공자 (현장관리인)	※※	※※	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		하수통합처리장연결	지상	개 ㎡	2016.7.14.
								용량	지하	개 ㎡	사용승인일
										2019.1.31.	

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능					
에너지성능지표(EPI) 점수		68.1점, 에너지소비총량: 0kWh/㎡	내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부
			비적용		지하수위		건축물 관리점검 현황
			특수구조 건축물		G.L m		
			미해당		구조설계해석법: [] 등가정적해석법		종류
			기초형식: [] 지내력기초(t/㎡) [] 파일기초		[] 동적해석법		
							점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2019.1.31.	공동주택과-3269호에 의거 동별 사용검사에 따른 신규작성(신축)			정으로 건축물대장 지번변경(교동 494-1,496,497-4,산 59-1,산62-4에서 1021)	
2019.2.12.	민원지적과-3884호에 의거 토지개발사업 완료에 따른 지적공부확		2022.8.12.	공동주택과-25718(2022.8.12)에 의거 용도변경[부2	

※※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(갑) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제8호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(을) 변동사항

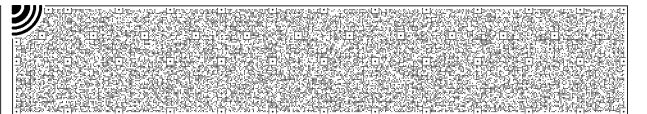
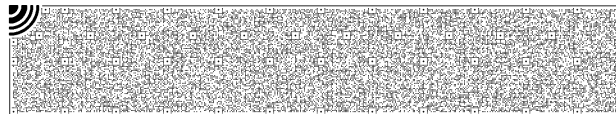
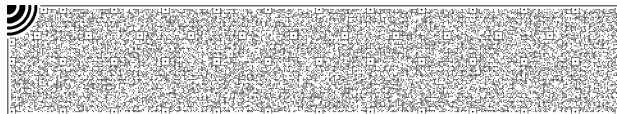
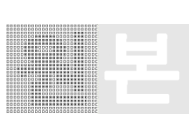
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID 2020193570000014	고유번호 4833011000-3-10210000	명칭 양산 교동 월드메르디앙 2단지	특이사항
대지위치 경상남도 양산시 교동	지번 1021	도로명주소 경상남도 양산시 교동1길 74 (교동) 외 1	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
	지하1층 철근콘크리트구조 관리사무소 85.3807㎡를 부2 지하 1층 철근콘크리트 관리사무소 22.8622㎡, 부2 지하1층 철 근콘크리트 쉼터 62.5185㎡] - 이하여백 -		

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120193570000122	고유번호	4833011000-3-10210000	명칭	양산 교동 월드메르디앙 2단지 201동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/72세대		
대지위치	경상남도 양산시 교동		지번	1021	도로명주소	경상남도 양산시 교동1길 74(교동)			
*대지면적	0 m ²	연면적	8,611.2686 m ²	*지역	*지구	*구역			
건축면적	492.402 m ²	용적률 산정용 연면적	5,075.732 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택(아파트)	층수	지하: 3층, 지상: 18층
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	54.1 m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물	3 동 2,918.3366 m ²
*조경면적	m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴거리 m			

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	1층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	316.274	주1	5층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	316.274
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	316.274	주1	6층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	316.274
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	316.274	주1	7층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	316.274
주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	316.274	주1	8층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	316.274

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 4월 16일

양산시장

담당자:
전화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m²]

본

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

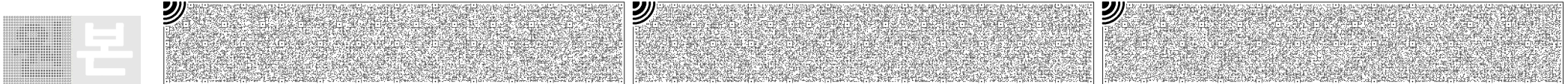
대지위치	경상남도 양산시 교동		명칭	양산 교동 월드메르디앙 2단지 201동	호수/가구수/세대수	호수/가구수/세대수 0호/0가구/72세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소		경상남도 양산시 교동1길 74 (교동)		
1021		도로명주소 관련 주소				

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기		인허가 시기	
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 대		비상용 2 대
건축주	박성표 대한토지신탁(주)	110111-1*****							허가일 2016.2.12.	
설계자	박찬호 (주)명선유엔에이건축사사무소	송파구-건축사사무소-937호	자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	* 하수처리시설 ※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 2016.7.14.	
공사감리자	정현우 (주)대성종합건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-564	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	지상	개 ㎡
공사시공자 (현장관리인)	진흥덕 성우건설(주)	전주시덕진구-주택건설사업 등록업자-0002	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하	개 ㎡

*건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황		
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부		
			적용		VII-0.182g	관리계획 수립 여부		
			특수구조 건축물		지하수위	건축물 관리점검 현황		
			미해당		G.L -2.5 m	건축물 관리점검 현황		
			기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 51 t/㎡ [<input type="checkbox"/>] 파일기초		구조설계해석법: [<input type="checkbox"/>] 등가정적해석법 [<input checked="" type="checkbox"/>] 동적해석법		종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2019.1.31.	공동주택과-3269호에 의거 동별 사용검사에 따른 신규작성(신축)			59-1,산62-4에서 1021)	
2019.2.12.	민원지적과-3884호에 의거 토지개발사업 완료에 따른 지적공부확정으로 건축물대장 지번변경(교동 494-1,496,497-4,산		2022.8.12.	공동주택과-25718(2022.8.12)에 의거 용도변경[부2 지하1층 철근콘크리트구조 관리사무소 85.3807㎡를 부2 지하1층 철근콘크리트 관리사무소 22.8622㎡, 부2 지하1층 철	

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

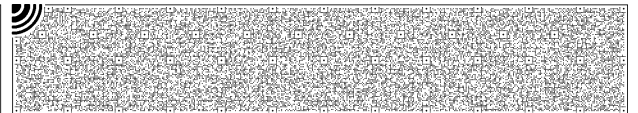
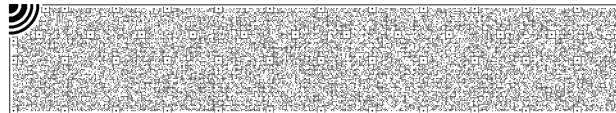
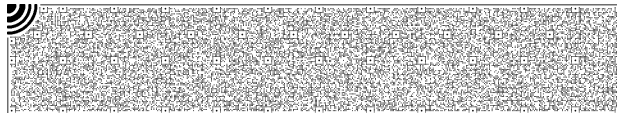
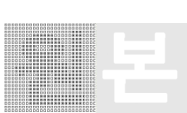
집합건축물대장(표제부, 음) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120193570000122	고유번호	4833011000-3-10210000	명칭	양산 교동 월드메르디앙 2단지 201동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/72세대
대지위치	경상남도 양산시 교동		지번	1021	도로명주소	경상남도 양산시 교동1길 74 (교동)	

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	9층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	316.274	부2	지1층	철근콘크리트구조	쉼터	62.5185
주1	10층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	316.274	부2	지1층	철근콘크리트구조	관리사무소	22.8622
주1	11층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	316.274	부3	지3층	철근콘크리트구조	기계전기실	258.8995
주1	12층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	316.274	부3	지3층	철근콘크리트구조	계단실	13.5375
주1	13층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	316.274	부3	지2층	철근콘크리트구조	지하주차장	2,371.3233
주1	14층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	316.274	부3	지1층	철근콘크리트구조	계단실	176.3956
주1	15층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	316.274			- 이하여백 -		
주1	16층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	316.274					
주1	17층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	316.274					
주1	18층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	316.274					
부1	1층	철근콘크리트구조	경비실	12.8					

297mm×210mm[백상지(80g/m²)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

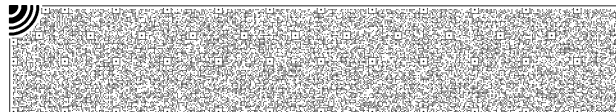
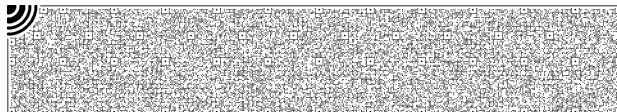
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120193570000122	고유번호	4833011000-3-10210000	명칭	양산 교동 월드메르디앙 2단지 201동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/72세대
대지위치	경상남도 양산시 교동		지번	1021	도로명주소 경상남도 양산시 교동1길 74 (교동)		

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
	근콘크리트 쉼터 62.5185㎡ - 이하여백 -		

297mm×210mm[백상지(80 /㎡)]



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220193570000213	고유번호	4833011000-3-10210000	명칭	양산 교동 월드메르디앙 2단지 201동	호명칭	1004
대지위치	경상남도 양산시 교동		지번	1021	도로명주소	경상남도 양산시 교동1길 74 (교동)	

전유부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	10층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	59.1004	오은례	경기도 용인시 기흥구 이현로29번길 72-14, 114동 301호 (보정동, 성호샤인 힐즈아파트)	1/1	2021.7.29.
		-이하여백-			750510-2*****			소유권이전
공용부분						-이하여백-		
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
부	지3	철근콘크리트구조	기계전기실	2.0879				
부	지3~지1	철근콘크리트구조	지하주차장	20.6553				

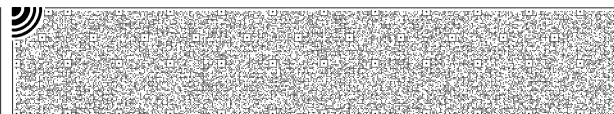
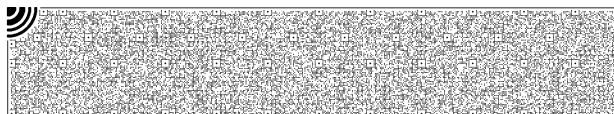
이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

양산시장

담당자:
전화:

발급일자: 2025년 4월 16일

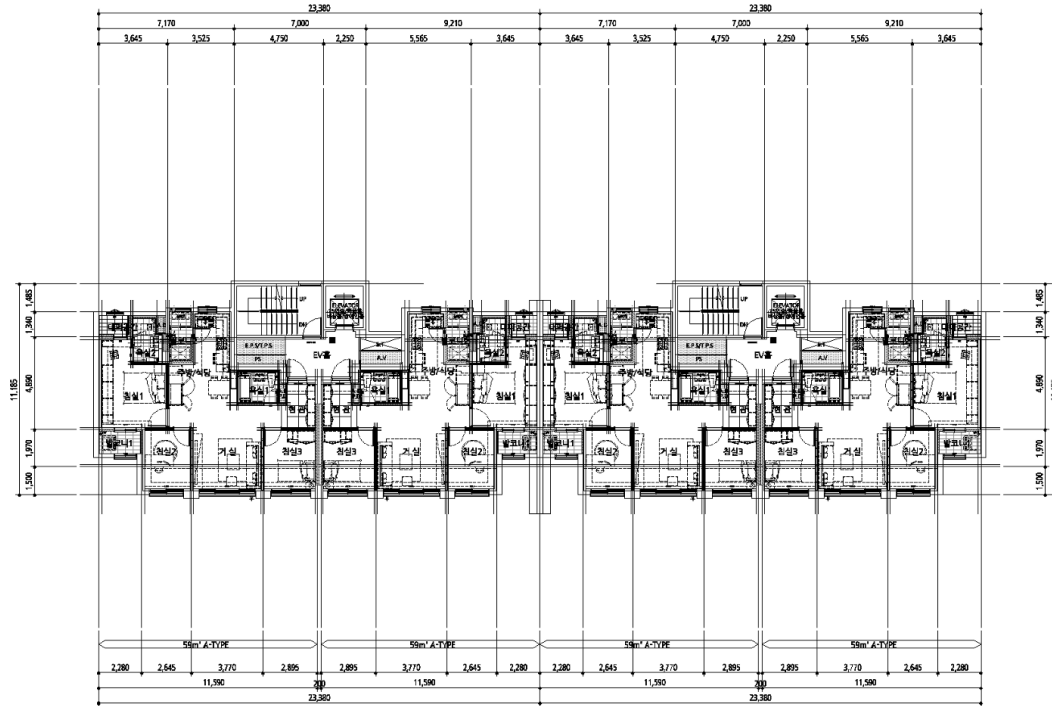
※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/m²)]

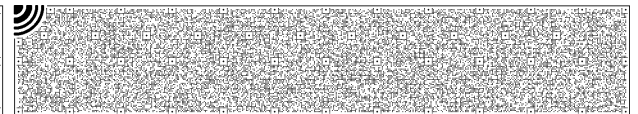
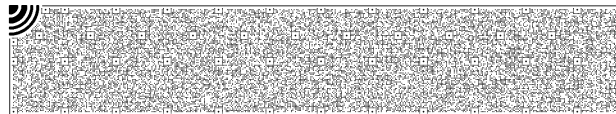
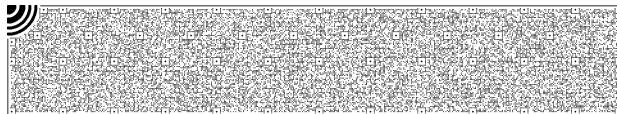
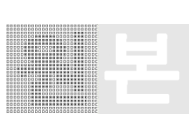
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120193570000122	고유번호	4833011000-3-10210000	명칭	양산 교동 월드메르디앙 2단지 201동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/72세대
대지위치	경상남도 양산시 교동		지번	1021	도로명주소	경상남도 양산시 교동1길 74(교동)	



도면의 종류	평면도(10층)	축척	1 : 300	도면 작성자	(주)명선유엔에이건축사사무소 건축사 박찬호 (서명 또는 인)		
--------	----------	----	---------	--------	--------------------------------------	--	--

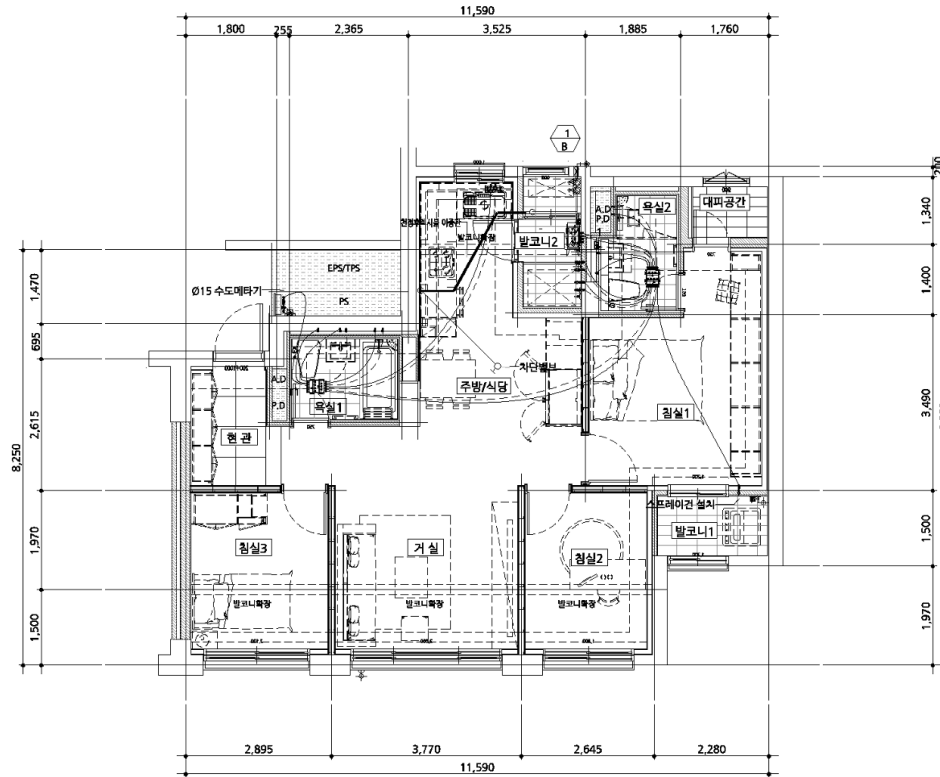


건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220193570000213	고유번호	4833011000-3-10210000		명칭	양산 교동 월드메르디앙 2단지 201동	호명칭	1004
대지위치	경상남도 양산시 교동		지번	1021	도로명주소	경상남도 양산시 교동1길 74 (교동)		

건축물현황도



도면의 종류	평면도	축척	1 : 120	도면 작성자	(주)명선유엔에이건축사사무소 건축사 박찬호 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-----------------------------------

※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

