

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인:

대구지방법원
사법보좌관 손현정

건명:

파산자 망 김성일의 상속재산의 파산관재인 정수희
[2025타경 8730]

평가서번호:

증 양 032025-0807-001

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

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd

대구광역시 동구 동북로 500 태왕메트로시티701동
7층 (효목동)

대구경북지사 : T) 053-751-3600 F) 751-5232

e-mail : jungang3@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 정 규 식

(주)중앙감정평가법인 대구경북지사장

권순철

감정평가액	일억육천구백만원정 (₩169,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 손현정		감정평가목적	경매		
제출처	대구지방법원 (경매3계)		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	파산자 망 김성일의 상속재산의 파산관재인 정수희 (2025타경 8730)		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.13	2025.08.12 ~2025.08.13	2025.08.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	169,000,000
			이	하 여	백	
	합계					₩169,000,000

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

심사자 : 감정평가사 오 대 원

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 북구 구암동 소재 '강북중학교' 동측 인근에 위치하는 '그린빌4' 제407동 제12층 제1201호로서, 대구지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

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

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 8월 13일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 8월 12일 ~ 2025년 8월 13일에 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 아파트로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분 감정평가를 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. 임대관계 : 미상임.

나. 기 타: 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	대구광역시 북구 구암동 788 [도로명주소] 대구광역시 북구 구암서로 22 (구암동, 그린빌4)		
건물명	그린빌4		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수(지하/지상)	-/15
주용도	공동주택	단지규모	900세대
사용승인일	2001.12.17	대지면적(㎡)	40,793.4
연면적(㎡)	82,547.902 ㎡	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	407동/12층/1201호	아파트	59.83	31.611	91.441	44.7265	65.43
합계	-	-	59.83	31.611	91.441	44.7265	-

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]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
#1	매매	구암동 788 그린빌4 ○○○/○○/○○○○	59.83	44.7265	175,000,000	2,925,000	2025.01.04
							2001.12.17
#2	매매	구암동 788 그린빌4 ○○○/○/○○○	59.83	44.7265	170,000,000	2,841,000	2025.03.27
							2001.12.17
#3	매매	구암동 788 그린빌4 ○○○/○○/○○○○	59.83	44.7265	174,000,000	2,908,000	2025.03.08
							2001.12.17

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산 중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	가격수준	비고
아파트	전유면적 기준 단가: 2,800,000 ~ 3,000,000원/㎡	-

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	대구 북구 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	47,546,200,000	38,064,163,605	80.1	462	181	39.2
아파트	43,816,000,000	35,860,046,925	81.8	400	161	40.2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 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(대구 북구)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.06)	98.6
사례의 매매시점 매매가격지수(2024.12)	101.8
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$98.6 / 101.8 \approx 0.96857$

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가)/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)	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	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		1.000	-

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)
가	2,925,000	1.00	0.96857	1.000	2,833,067	59.83	169,502,398	169,000,000
합계		-	-	-	-	-	169,502,398	169,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	제407동 제12층 제1201호	59.83	169,000,000	2,825,000
합 계			169,000,000	-

2. 결정의견

본건은 아파트로서 「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.

가

	788(22)
	4 407 12 1201

			(㎡)		가	
	1. 1					
	788					
	4					
	407					
	[]					
	22					
	15					
	1		339.076			
	2		323.912			
	3		323.912			
	4		323.912			
	5		323.912			
	6		323.912			
	7		323.912			
	8		323.912			
	9		323.912			
	10		323.912			
	11		323.912			
	12		323.912			
	13		323.912			
	14		323.912			
	15		323.912			
	12 1201		59.83	59.83	169,000,000	

가

	788(22)
	4 407 12 1201

			(㎡)		가	
	1. : 788		40,793.4			
	1. : 1.		44.7265			
	1. : 1.		----- 40,793.4	44.7265		
			< , >			
			:	84,500,000		
			:	84,500,000		
					\169,000,000	
					- -	

가

- | | | |
|----|----|-----|
| 1. | 2. | 3. |
| 5. | 6. | 7. |
| 8. | 9. | 10. |
| | | (|

1. 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 북구 구암동 소재 '강북중학교' 동측 인근에 위치하며 주위일대는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어 있어 주위환경은 보통시됨.

2. 교통상황

본건 단지까지 차량은 접근이 가능하며, 대중교통이용 등 전반적인 교통상황 보통시됨.

3. 건물의 구조

철근콘크리트조 철골경사지붕 15층 중 제12층 제1201호
외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.
내벽 : 벽지 및 일부타일 등 마감.
바닥 : 모노륨 및 일부타일 등 마감.
창호 : 하이샷시 창호임.

4. 이용상태

아파트로 이용 중임.

5. 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 화재경보설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로와 등고평탄한 사다리형의 아파트부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

본건 남측으로 폭 약 30m, 서측 및 북측으로 폭 약 20m 내외의 포장도로와 각각 접함.

가

- | | | |
|----|----|-----|
| 1. | 2. | 3. |
| 5. | 6. | 7. |
| 8. | 9. | 10. |
| | | (|

8. 토지이용계획 및 제한상태

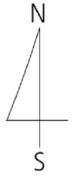
도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(공동주택용지), 대로2류(폭 30m~35m)(주간선도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(접합) 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 택지개발지구기타(택지개발사업완료)<택지개발촉진법>

9. 공부와의 차이

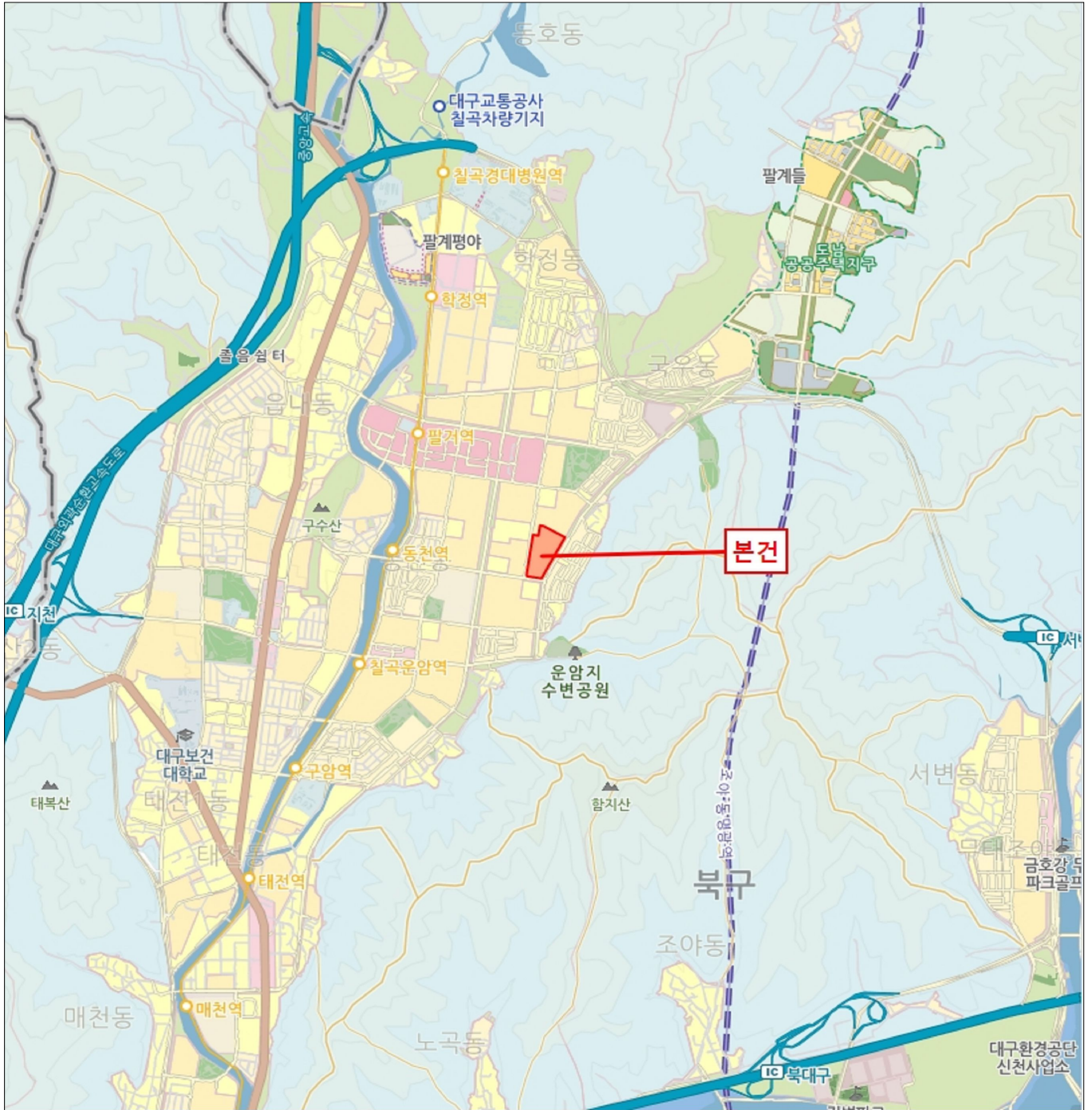
없 음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 없 음.



			788(22)
4	407	12	1201	

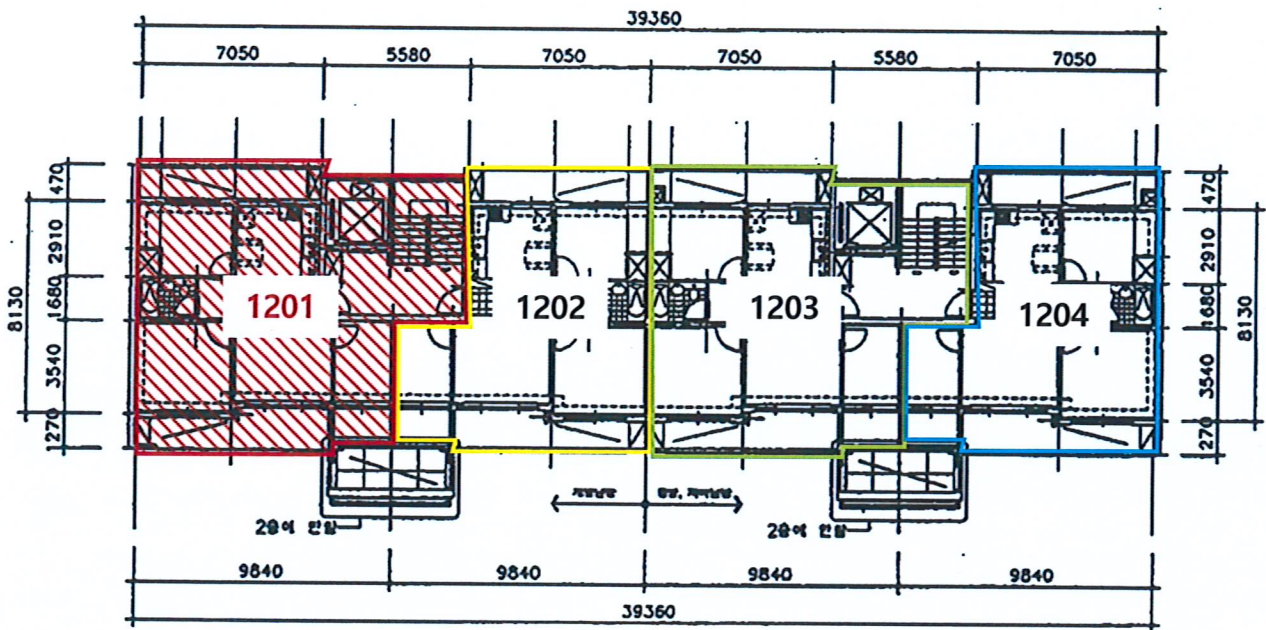


건물이용 및 임대상황



Non Scale

[12층 배치도]



본 건(그린빌4 제407동 제12층 제1201호)



[]



[]

가

(TEL: 053-751-3600, FAX: 053-751-5232)

: 032025-0807-001

:

: 가

1. 2025.08.01 ₩ 2025 8730 ₩

가

2. 가 가

가. 가

가		290,000	290,000
		106,000	
		—	
		10,000	
		4,000	
		5,000	
		—	
		125,000	
가		415,000	1,000
가 가		41,500	
		456,500	
		—	
		456,500	

: 가2

₩ : 502-85-19069 ₩

215401-04-060973 () 가

* "0807001"



가

1. 가

2. 2025.08.01 『 2025 8730 』

』

3. 가가 32 2 ()

. ,)

: 1) 가 2
2) 1 .

: 가 :

032025-0807-001 (2025.08.14)

41231 500 701 7 (

TEL. 053-751-3600 FAX. 053-751-5232 / <http://www.jaa.c>



발급번호 : 202527230003296707

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 08/ 07

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	대구광역시 북구 구암동		788	대	40,793.4
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(공동주택용지), 대로2류(폭 30m~35m)(주간선도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 택지개발지구(택지개발사업완료)<택지개발촉진법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			



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

2025/ 08/ 07

대구광역시 북구청장

수수료
전자결제
민원

유의사항	<ol style="list-style-type: none">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	<p>※ 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.</p>

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220041490068122	고유번호	2723012300-3-07880000	명칭	그린빌4407동	호명칭	1201호
대지위치	대구광역시 북구 구암동			지번	788	도로명주소	대구광역시 북구 구암서로 22 (구암동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	김성일			
주	12층	철근콘크리트조	아파트	59.83	690315-1*****	김성일	대구광역시 북구 구암동 788 칠곡그린 빌4단지 407동 1201호	1/1	2007.6.25. 소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	-이하여백-				
주		철근콘크리트조	계단실, 환관, 승강기실, 전기기계실, 주민복지관, 생활용품창고, 경비실, 주민공용시설	22.7558	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
부		철근콘크리트조	지하주차장	8.8552					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

대구광역시 북구청장



담당자:
전화:

발급일자: 2025년 8월 7일

※ 경계선이 없는 구분점표의 경우에는 전유부분 구조란에 경계선이 있음을 기재합니다.

건물ID

2220041490068122

고유번호

2723012300-3-07880000

명칭

그린빌4407동

호명칭

1201호

(2쪽중 제2쪽)

대지위치

대구광역시 북구 구암동

지번

788

도로명주소

대구광역시 북구 구암서로 22 (구암동)

공용부분

공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)

구분	층별	*구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격
					2025.1.1.	105,000,000
					2024.1.1.	108,000,000
					2023.1.1.	113,000,000
					2022.1.1.	128,000,000
					2021.1.1.	128,000,000
					2020.1.1.	131,000,000
					2019.1.1.	138,000,000
					2018.1.1.	138,000,000
					2017.1.1.	136,000,000
					2016.1.1.	156,000,000

*부동산가격공시에 관한 법률 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2002.1.16.	2001.12.17 사용승인되어 신규작성 -이하(여백) -			

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 1쪽)

건물ID	2120041490033145		고유번호	2723012300-3-07880000		명칭	도로명주소		호수/기구수/세대수	0호/0기구/60세대		
대지위치	대구광역시 북구 구암동						지번	788	도로명주소	대구광역시 북구 구암서로 22 (구암동)		
*대지면적	0 m ²	연면적	4,873,844 m ²	*지역		*지구		*구역				
건축면적	432,104 m ²	용적률	4,873,844 m ²	주구조	철근콘크리트조	주용도	공동주택	층수	지하: 층, 지상: 15층			
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	42.16 m	지붕	철골경사지붕	부속건축물				
*조경면적	m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m	*건축선 후퇴거리	m					

건축물 현황						건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)		
주7	1층	철근콘크리트조	아파트	339.076	주7	5층	철근콘크리트조	아파트	323.912		
주7	2층	철근콘크리트조	아파트	323.912	주7	6층	철근콘크리트조	아파트	323.912		
주7	3층	철근콘크리트조	아파트	323.912	주7	7층	철근콘크리트조	아파트	323.912		
주7	4층	철근콘크리트조	아파트	323.912	주7	8층	철근콘크리트조	아파트	323.912		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

대구광역시 북구청장



담당자: 전 화:

발급일: 2025년 8월 7일

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

대지위치

대구광역시 북구 구암동

(2쪽 중 제2쪽)

지번	지번 관련 주소	명칭	그린빌4407동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/60세대
788		도로명주소	대구광역시 북구 구암서로 22 (구암동)		
		도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적		
건축주	대한주택공사	114671-0*****					2 대		허가일 1996.10.15.
설계자	대한주택공사	11467100*****	지주식	대	대	대		※하수처리시설 ※급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 1999.9.18.
공사감리자	대한주택공사	114671-0*****	대	대	대	대	형식	지상	
공사시공자 (현장관리인)	주식회사 신성	토건 제4호	대	대	대	대	용량	지하	사용승인일 2001.12.17.
			전기차	대	대	대			

인증명		우호기간	성능	건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
				내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부	
				특수구조 건축물		적용		미해당	
				기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초		지하수위		건축물 관리점검 현황	
				미해당		GL		종류	
				구조설계해석법: [] 등기정적해석법 [] 동적해석법		m		점검유요기간	
								평가점검	
								...~2015.1.19.	

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	2002.1.16.	변동내용 및 원인	2001.12.17 사용승인되어 신규작성	변동일		변동내용 및 원인	
	2019.5.28.		국도교통부 건축정책과-281 (2018.1.11)호에 의거 건 축물대장 내진설계 여부 기재 -이하(여백)-				

* 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	2120041490033145	고유번호	2723012300-3-07880000	명칭	그린빌4 407동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/60세대
대지위치	대구광역시 북구 구암동			지번	788	도로명주소	대구광역시 북구 구암서로 22 (구암동)

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주7	9층	철근콘크리트조	아파트	323.912					
주7	10층	철근콘크리트조	아파트	323.912					
주7	11층	철근콘크리트조	아파트	323.912					
주7	12층	철근콘크리트조	아파트	323.912					
주7	13층	철근콘크리트조	아파트	323.912					
주7	14층	철근콘크리트조	아파트	323.912					
주7	15층	철근콘크리트조	아파트	323.912					
		- 이하여백 -							

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

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020041490000613	고유번호	2723012300-3-07880000	건축물 명칭	그린빌4	특이사항	
대지위치	대구광역시 북구 구암동			지번	788	도로명주소	대구광역시 북구 구암서로 22 (구암동)
대지면적	40,793.4 m ²	연면적	82,547.902 m ²	지역	일반주거지역	지구	구역
건축면적	7,203.788 m ²	용적률 산정용 연면적	74,205.518 m ²	건축물 수	12	주용도	택지개발지구
건폐율	17.66 %	용적률	181.91 %	층 호수/기구수/세대수	12호/071구/900세대	총 주차 대 수	구역
조경면적	m ²	공개 공개/공간 면적	m ²	건축선 후퇴면적	m ²	총 주차 대 수	부속 건축물
				건축선 후퇴거리	m	975	7동
							9,312.162m

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	401동		철근콘크리트조	철골경사지붕	0/15	아파트	4,886.652	2001.12.17.	
주2	402동		철근콘크리트조	철골경사지붕	0/15	아파트	4,886.652	2001.12.17.	
주3	403동		철근콘크리트조	철골경사지붕	0/15	아파트	4,886.652	2001.12.17.	
주4	404동		철근콘크리트조	철골경사지붕	0/15	아파트	4,886.652	2001.12.17.	

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 8월 7일

대구광역시 북구청장



담당자:
전화:

297mm×210mm(백상지(80g/㎡))

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식)
대지위치

(2쪽 중 제2쪽)

대구광역시 북구 구암동		명칭	그린빌4	특이사항
지번	지번 관련 주소	도로명주소	대구광역시 북구 구암서로 22 (구암동)	
788		도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장					승강기			인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면제	승용	비상용	대	
건축주	**	**					30 대			허가일	**
설계자	**	**	지주식	341 대	634 대				** 하수처리시설	착공일	**
공사감리자	**	**	기계식	대	대	대			형식	관리계획 수립 여부	**
공사시공자 (현장관리인)	**	**	전기차	대	대	대			용량	건축물 관리점검 현황	
*건축물 인증 현황											
인증명	유효기간	성능	건축물 구조 현황					내진능력			2001.12.17.
			내진설계 적용 여부					내진능력			건축물 관리 현황
			특수구조 건축물					비적용			관리계획 수립 여부
			기초형식: [] 지내력기초([] 파일기초					지하수위			건축물 관리점검 현황
								미해당			종류
								구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법			점검유효기간
								GL			
								m			

변동내용 및 원인		변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항	변동일	변동내용 및 원인
2002.1.16.	2001.12.17 사용승인으로 신규작성	2023.2.13.	[사]용감사 2022-행위신고(중설)기지상층 기준주차면역권				
2011.10.4.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (층별표제부)건축물 수: '15' -> '7', 호수: " -> '12') 직권변경		기초층전기 17대 설치 완료				
			- 이하야백 -				

** 표시 항목은 동일 내용이 같은 경우에만 적고, 동일 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(갑) 및 종합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제8호서식] <개정 2023. 8. 1>

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(3쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020041490000613	고유번호	2723012300-3-07880000	명칭	그린빌4	특이사항
대지위치	대구광역시 북구 구암동		지번	788	도로명주소	대구광역시 북구 구암서로 22 (구암동)

건축물현황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
주5	405동		철근콘크리트조	철골경사지붕	0/15	아파트	4,873.844	2001.12.17.	
주6	406동		철근콘크리트조	철골경사지붕	0/15	아파트	7,329.978	2001.12.17.	
주7	407동		철근콘크리트조	철골경사지붕	0/15	아파트	4,873.844	2001.12.17.	
주8	408동		철근콘크리트조	철골경사지붕	0/15	아파트	7,329.978	2001.12.17.	
주9	409동		철근콘크리트조	철골경사지붕	0/15	아파트	7,329.978	2001.12.17.	
주10	410동		철근콘크리트조	철골경사지붕	0/15	아파트	7,329.978	2001.12.17.	
주11	411동		철근콘크리트조	철골경사지붕	0/15	아파트	7,310.766	2001.12.17.	
주12	412동		철근콘크리트조	철골경사지붕	0/15	아파트	7,310.766	2001.12.17.	
부1	재활용품창고		철근콘크리트조	경사지붕	0/1	재활용품창고	20.25	2001.12.17.	
부2	재활용품창고		철근콘크리트조	경사지붕	0/1	재활용품창고	20.25	2001.12.17.	
부3	상가가동		철근콘크리트조	경사지붕	0/2	근린생활시설	361.25	2001.12.17.	

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제8호서식] <개정 2023. 8. 1>

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

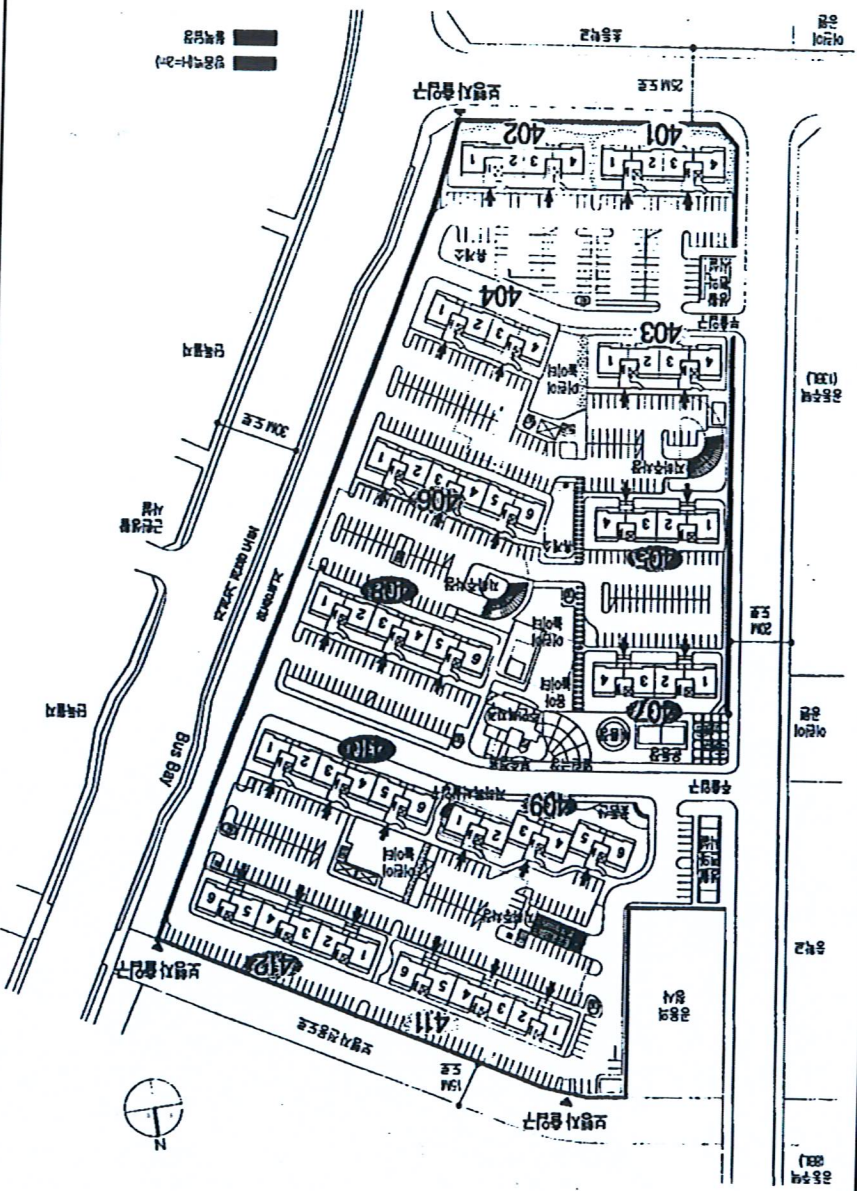
(3쪽 중 제2쪽)

건물ID	2020041490000613	고유번호	2723012300-3-07880000	명칭	도로명주소	특이사항
대지위치	대구광역시 북구 구암동			지번	788	대구광역시 북구 구암서로 22 (구암동)
		건축물현황				

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
부4	상가 나동		철근콘크리트조	경사지붕	0/1	근린생활시설	95.04	2001.12.17.	
부5	경비실		경량철골조	경사지붕	0/1	경비실	8.843	2001.12.17.	
부6	경비실		경량철골조	경사지붕	0/1	경비실	8.843	2001.12.17.	
부7	경비실		경량철골조	경사지붕	0/1	경비실	8.843	2001.12.17.	
부8	경비실		경량철골조	경사지붕	0/1	경비실	8.843	2001.12.17.	
부9	경비실		경량철골조	경사지붕	0/1	경비실	8.843	2001.12.17.	
부10	경비실		경량철골조	경사지붕	0/1	경비실	8.843	2001.12.17.	
부11	주민복지관		철근콘크리트조	평지붕	1/2	복지시설	636.53	2001.12.17.	
부12	주민공동시설		철근콘크리트조		1/0	주민공동시설	175.994	2001.12.17.	
부13	지하주차장		철근콘크리트조		1/0	지하주차장	1,768.61	2001.12.17.	
부14	지하주차장		철근콘크리트조		1/0	지하주차장	2,420.82	2001.12.17.	

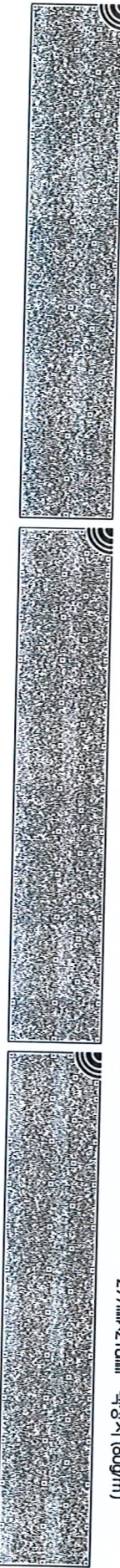
건축물현황도

건물ID	2020041490000613	고유번호	2723012300-3-07880000	명칭	그린빌4	특이사항	(1쪽 중 제1쪽)
대지위치	대구광역시 북구 구암동	지번	788	도로명주소	대구광역시 북구 구암서로 22 (구암동)		



도면의 종류	배치도	축척	도면 작성자
		1 : null	대한주택공사 (서명 또는 인)

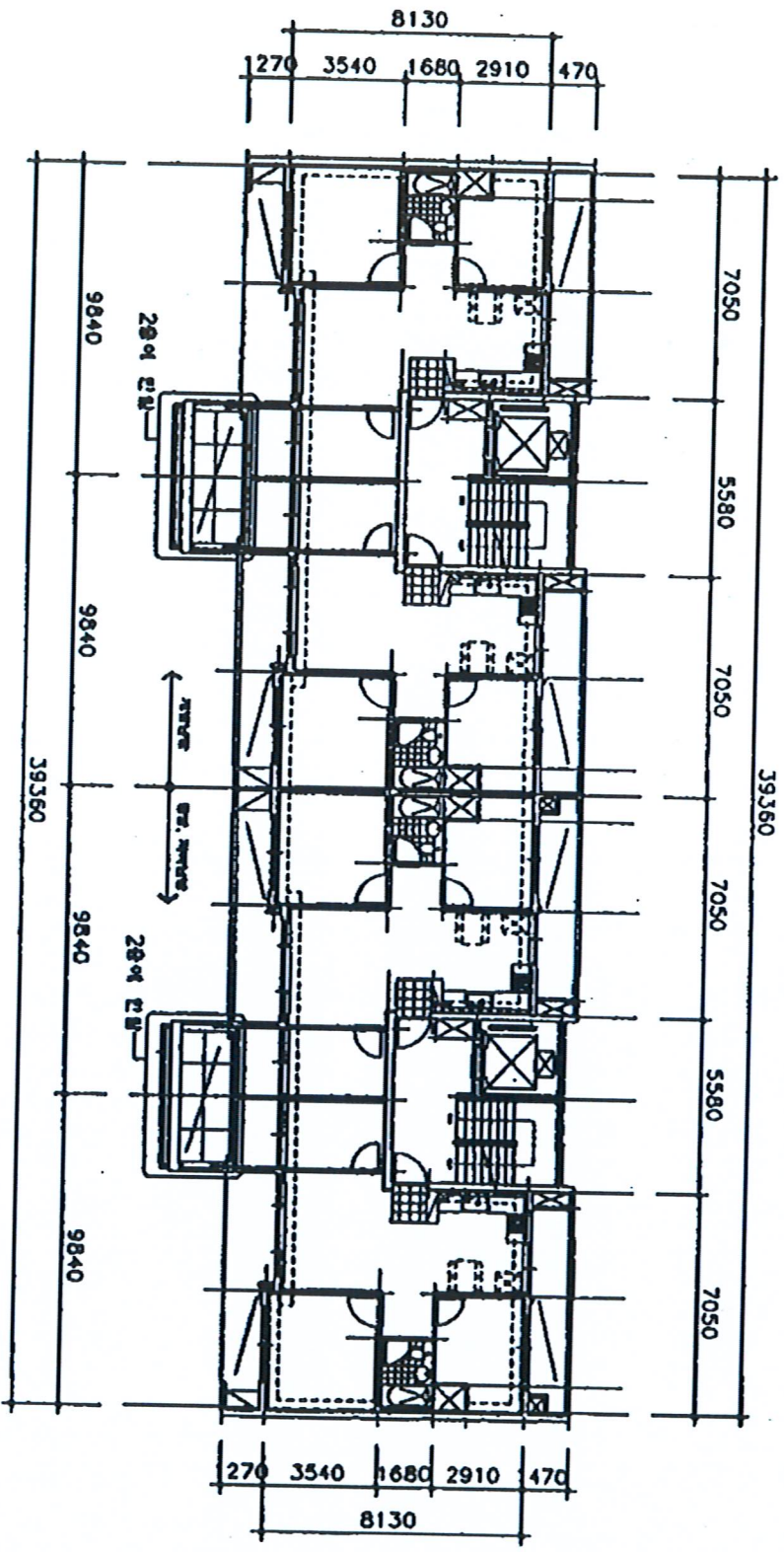
297mm×210mm 백상지 (80g/m²)



건축물현황도

건물ID	2120041490033145	고유번호	2723012300-3-07880000	명칭	그린빌4407동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/60세대
대지위치	대구광역시 북구 구암동		지번	788	도로명주소	대구광역시 북구 구암서로 22 (구암동)	

(1쪽 중 제1쪽)

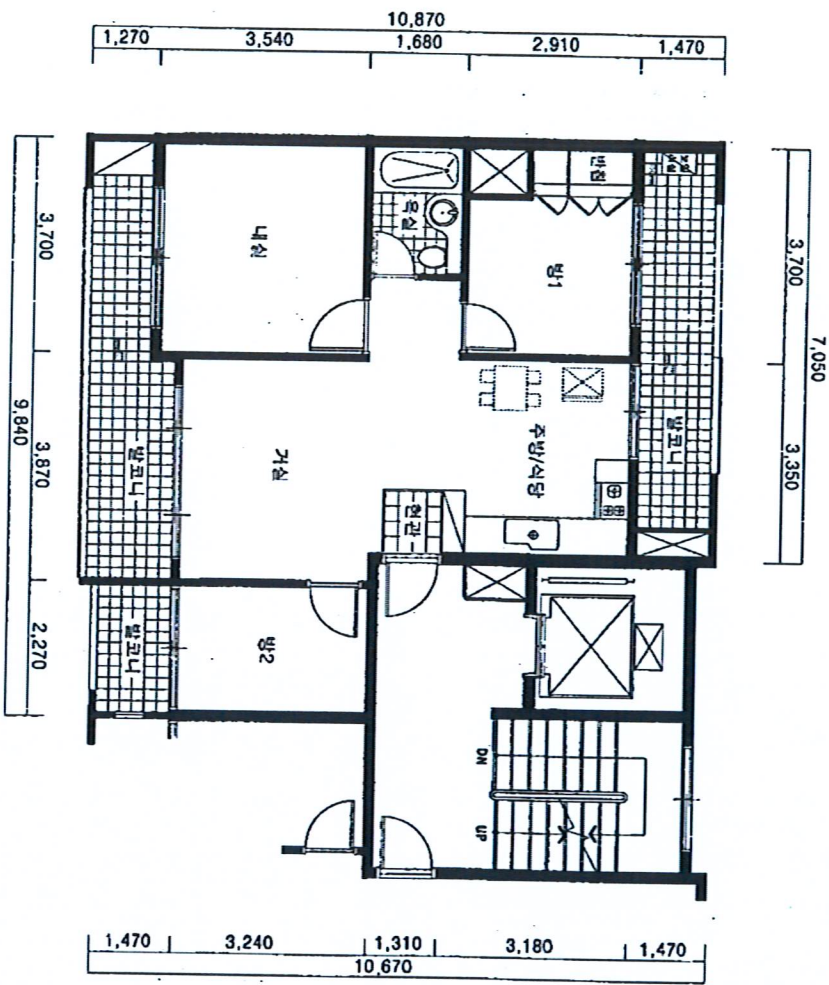


도면의 종류	평면도(407동 12층)	축척	1 : null	도면 작성자	대인주택공사 (서명 또는 인)
--------	---------------	----	----------	--------	------------------



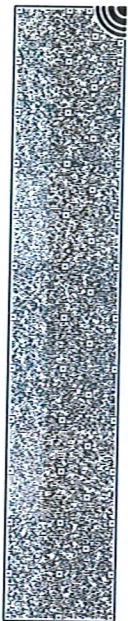
건축물현황도

건물ID	2220041490068122	고유번호	2723012300-3-07880000	명칭	호명칭	(1층 중 제1쪽)
대지위치	대구광역시 북구 구암동	지번	788	도로명주소	그린빌4 407동	1201호
건축물현황도			대구광역시 북구 구암서로 22 (구암동)			



도면의 종류	평면도(12층)	축척	1 : 100	도면 작성자	대원주최공사 (서명 또는 인)
--------	----------	----	---------	--------	------------------

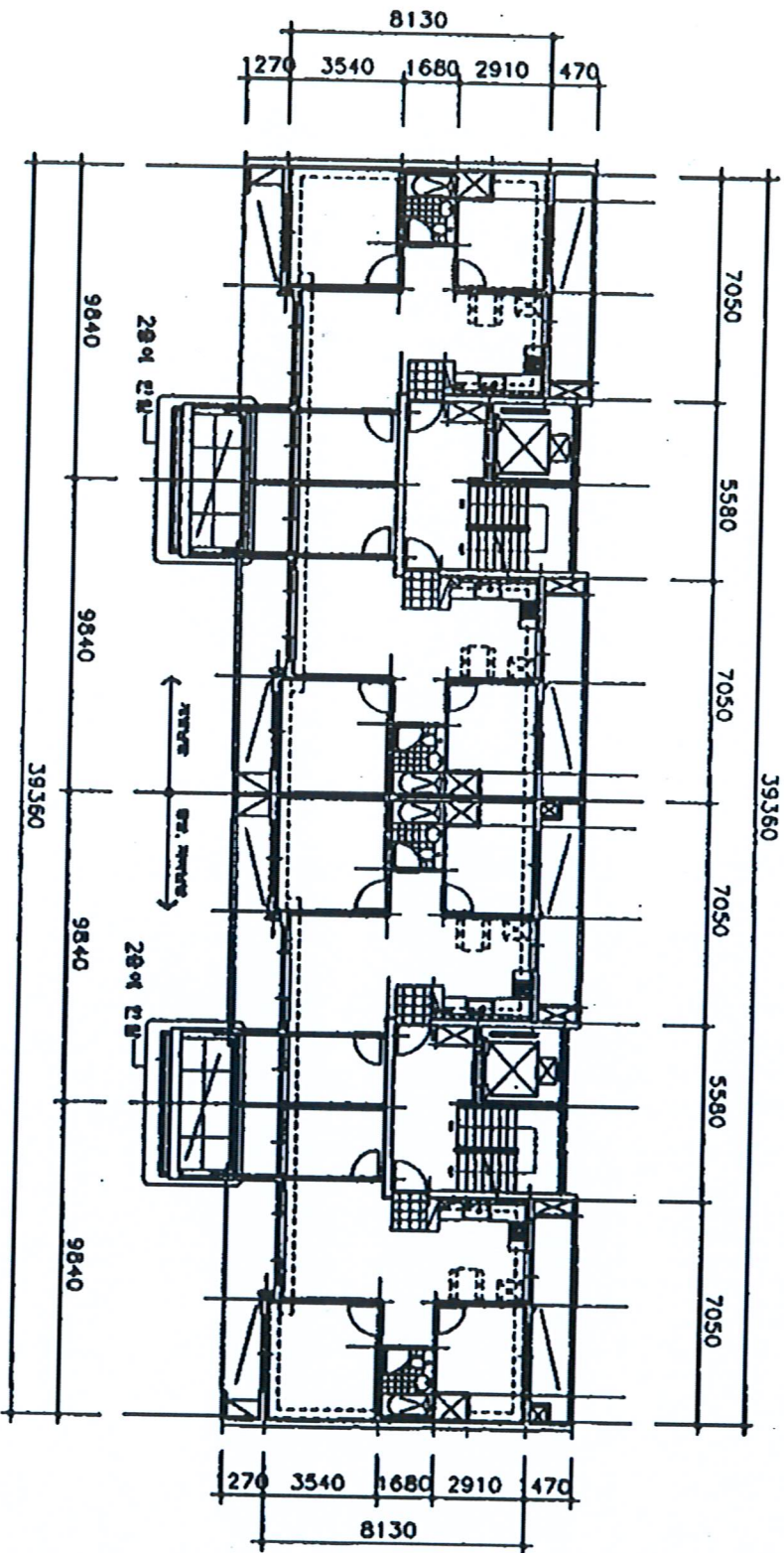
* 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.



건축물현황도

(1쪽 중계1쪽)

건물ID	2120041490033145	고유번호	2723012300-3-07880000	명칭	그린빌4.407동	호수/가구수/세대수	0호/07가구/60세대
대지위치	대구광역시 북구 구암동	지번	788	도로명주소	대구광역시 북구 구암서로 22 (구암동)		

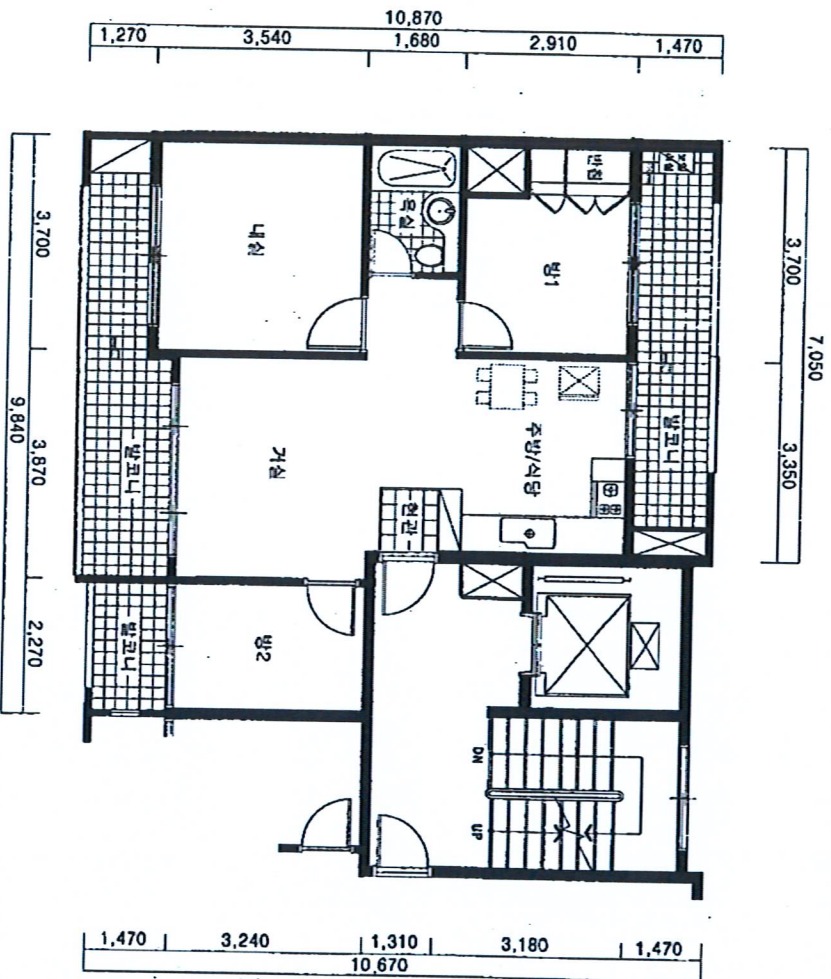


도면의 종류	평면도(407동 12층)	축척	1 : 100	도면 작성자	대한주택공사 (서명 또는 인)
--------	---------------	----	---------	--------	------------------



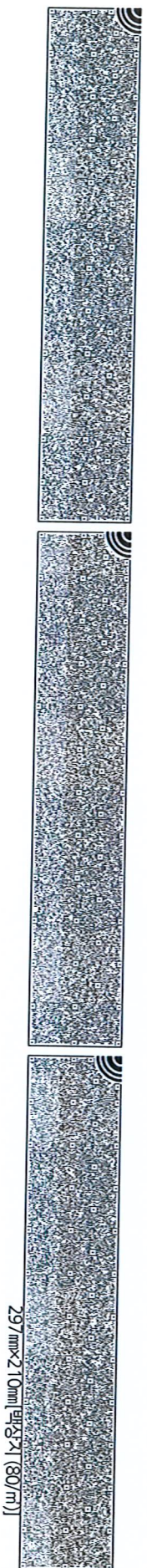
건축물현황도

건물ID	2220041490068122	고유번호	2723012300-3-07880000	명칭	(1층중 제1층) 그린빌4 407동
대지위치	대구광역시 북구 구암동	지번	788	도로명주소	1201호 대구광역시 북구 구암서로 22 (구암동)
건축물현황도					



도면의 종류	평면도(12층)	축척	1 : n배
도면 작성자	대한주택공사 (서명 또는 인)		

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





등기사항전부증명서(현재 유효사항)

- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1762-2002-000650



[집합건물] 대구광역시 북구 구암동 788 그린빌4 제407동 제12층 제1201호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
2		대구광역시 북구 구암동 788 그린빌4 제407동 [도로명주소] 대구광역시 북구 구암서로 22	철근콘크리트조 철골경사지붕 15층 공동주택 1층 아파트 339.076㎡ 2층 아파트 323.912㎡ 3층 아파트 323.912㎡ 4층 아파트 323.912㎡ 5층 아파트 323.912㎡ 6층 아파트 323.912㎡ 7층 아파트 323.912㎡ 8층 아파트 323.912㎡ 9층 아파트 323.912㎡ 10층 아파트 323.912㎡ 11층 아파트 323.912㎡ 12층 아파트 323.912㎡ 13층 아파트 323.912㎡ 14층 아파트 323.912㎡ 15층 아파트 323.912㎡	도로명주소 2019년7월22일 등기

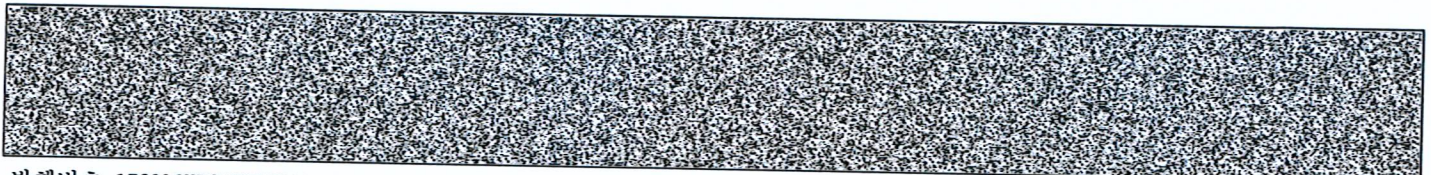
(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 대구광역시 북구 구암동 788	대	40793.4㎡	2002년1월23일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2002년1월23일	제12층 제1201호	철근콘크리트조 59.83㎡	도면편철장 제1책 50장

[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 176202KBS02205083010020070000000692800015051001111

발급확인번호 AAOI-KHVW-6502

발행일 2025/08/07

[집합건물] 대구광역시 북구 구암동 788 그린빌4 제407동 제12층 제1201호

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	40793.4분의 44.7265	2001년12월17일 대지권 2002년1월23일

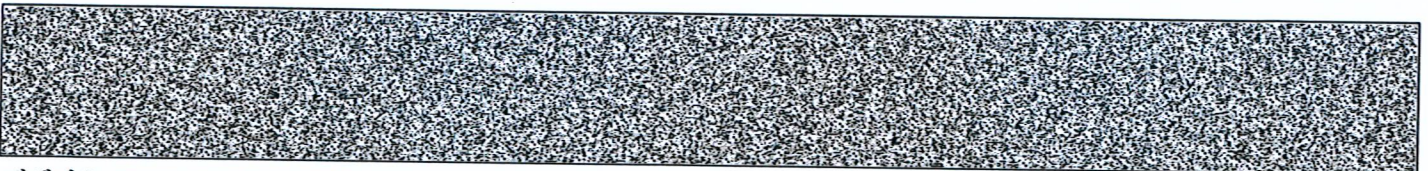
【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2007년6월25일 제31059호	2007년6월14일 매매	소유자 김성일 690315-***** 대구광역시 북구 구암서로 22, 407동 1201호(구암동, 칠곡그린빌4단지) 거래가액 금70,966,000원
3	가압류	2024년3월20일 제44565호	2024년3월20일 대구지방법원의 가압류 결정(2024카단3 2271)	청구금액 금9,197,566 원 채권자 롯데카드 주식회사 110111-0641434 서울 종로구 새문안로 76, 롯데카드(신문로1가, 콘코디언빌딩)
4	임의경매개시결정	2025년7월29일 제3963452호	2025년7월29일 대구지방법원의 임의경매개시결 정(2025타경873 0)	채권자 칠곡농업협동조합 174236-0000341 대구 북구 칠곡중앙대로 574 (읍내동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	근저당권설정	2015년10월13일 제242802호	2015년10월13일 설정계약	채권최고액 금182,400,000원 채무자 김성일 대구광역시 북구 구암서로 22, 407동 1201호(구암동, 칠곡그린빌4단지) 근저당권자 칠곡농업협동조합 174236-0000341 대구광역시 북구 칠곡중앙대로 574(읍내동) (동평지점)

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 대구광역시 북구 구암동 788 그린빌4 제407동 제12층 제1201호

관할등기소 대구지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 8월 7일

법원행정처 등기정보중앙관리소

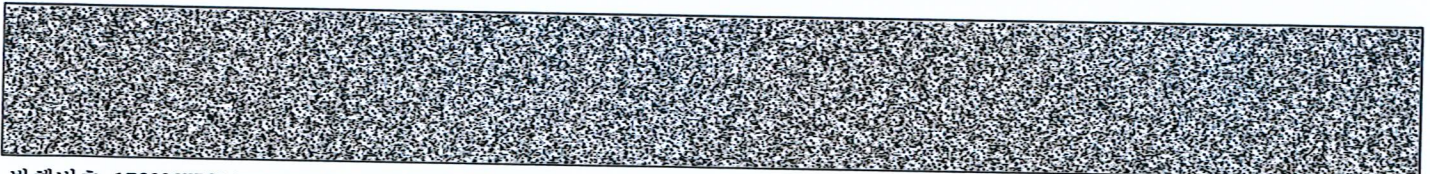
- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- * 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

전산운영책임관



- * 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 176202KBS02205083010020070000000692800035051001111

발급확인번호 AAOI-KHVW-6502

발행일 2025/08/07

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.

[집합건물] 대구광역시 북구 구암동 788 그린빌4 제407동 제12층 제1201호

고유번호 1762-2002-000650

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주소	순위번호
김성일 (소유자)	690315-*****	단독소유	대구광역시 북구 구암서로 22, 407동 1201호(구암동, 칠곡그린빌4단지)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	가압류	2024년3월20일 제44565호	청구금액 금9,197,566 원 채권자 롯데카드 주식회사	김성일
4	임의경매개시결정	2025년7월29일 제3963452호	채권자 칠곡농업협동조합	김성일

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	근저당권설정	2015년10월13일 제242802호	채권최고액 금182,400,000원 근저당권자 칠곡농업협동조합	김성일

[참고 사항]

- 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.