

감정평가서

Appraisal Report

건명: 원별님 소유물건
(2025타경10883)

의뢰인: 대구지방법원 김천지원
사법보좌관 신범식

감정서번호: MD25032402-01

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.

모든감정평가사사무소

(아파트)감정평가표

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

감정평가사
김태일

김태일 (인)

감정평가액	일억육천구백만원정(₩169,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 신범식		감정평가 목적	경매		
제출처	대구지방법원 김천지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	원별님 (2025타경10883)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.31	2025.03.31	2025.04.07	
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
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	169,000,000
			이 하	여 백		
	합계				₩169,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 구미시 공단동 소재 '순천향대학교 구미병원' 북동측에 인접하여 위치하는 "파라디아아파트 제109동 7층 제707호" 단위세대에 대한 대구지방법원 김천지원의 경매(2025타경10883호) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 대상 물건

1. 경상북도 구미시 공단동 251, 255 파라디아 109동 7층 707호
철근콘크리트구조 84.9852㎡(상세 내역은 후술함)

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 03월 31일에 실시하였으며, 이에 따라 본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 현장조사 완료일인 2025년 03월 31일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기타 참고사항

본건 현장조사를 위한 수 차례 방문에도 불구하고 폐문부재로 인하여 내부구조 및 내부 마감재 등은 단지 내 동일평형 아파트의 일반적인 상황을 기준으로 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

III. 감정평가 대상물건의 개요

건물명칭	파라디아아파트		건물 세대수 (건물 동수)	아파트 1,280세대 외 (아파트 11개동 외)	
주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		연면적	172,159.5732㎡	
건축면적	9,189.7014㎡		용적률산정용 연면적	135,408.6192㎡	
층수	109동 22층		사용승인일	2011.07.22.	
기호	세대별 계약면적(㎡)				구조 및 난방
	공급면적			대지지분	
	전용	공용(주건물)	소계		
1	84.9852	23.1034	108.0886	36.4175	계단식 남동향 도시가스 개별난방설비

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 (1)대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, (2)대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, (3)「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, (4)대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

- ① 본건의 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 대상물건의 인근지역 및 동일수급권 내 유사물건의 거래사례를 기준으로 하여 대상물건과 입지조건, 주위환경, 성숙도, 접근성, 건물상태 등의 제반 가격형성상의 제 요인을 상호비교한 「거래사례비교법」을 적용하였으며, 대상물건의 특성상 원가법과 공시지가기준법 및 수익환원법의 적용이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토는 생략하였음.
- ② 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 분양 및 거래가 되므로 공용부분을 포함한 구분건물과 대지권을 일괄하여 평가하였고, 귀원 요청에 의거 건물과 토지의 배분가액은 구분건물감정평가명세표에 별도로 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 아파트 감정평가액 산출과정

1. 비교사례의 선정

(1) 평가대상 인근 유사물건의 거래사례

기호	소재지 건물명	동/ 호수	전유면적 (㎡)	계약일자	거래가액(원) (단가, 원/㎡)	사용승인 일자	비고
			대지지분 (㎡)				
#1	구미시 공단동 25*외 파라디아	108/802	84.9852	'24.04.23	165,000,000 (@1,941,514)	'11.07.22	계단식 남동향
			36.4175				
#2	구미시 공단동 25*외 파라디아	108/803	84.9852	'24.07.19	169,000,000 (@1,988,581)	'11.07.22	계단식 남서향
			36.4175				
#3	구미시 공단동 25*외 파라디아	101/1501	84.9057	'25.01.08	174,000,000 (@2,049,332)	'11.07.22	계단식 남향
			36.3834				

※ 출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서

(2) 평가대상 인근 유사물건의 평가선례

기호	소재지 건물명	동/ 호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가가액(원) (단가, 원/㎡)	사용승인 일자	평가 목적
			대지지분 (㎡)				
1	구미시 공단동 25*외 파라디아	102/1302	84.9852	'24.08.13	176,000,000 (@2,070,948)	'11.07.22	공매평가
			36.4175				
2	구미시 공단동 25*외 파라디아	109/507	84.9852	'24.10.02	162,000,000 (@1,906,214)	'11.07.22	경매평가
			36.4175				

※ 출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 인근지역에 위치하여 가격형성요인이 유사하며, 거래유형과 시중시세를 고려할 때 적절한 수준으로 계약된 것으로 보여 가장 비교가능성이 높다고 판단되는 기호(#3)사례를 비교 사례로 선정함.

2. 사정보정

상기 비교사례는 거래당사자간에 특수한 사정의 개입이 없어 보이며, 인근 거래사례수준과 비교할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 불필요함.(1.00)

3. 시점수정

(1) 시점수정자료의 채택

시점수정은 한국부동산원 발표 '경상북도 구미시 아파트 매매가격지수'를 활용하여 산정함.

(2) 시점수정치 결정(경상북도 구미시 아파트)

사례의 매매시점 매매가격지수	본건 기준시점 매매가격지수	시점수정치
2025.01.08. 매매가격지수 (2024.12월 적용)	2025.03.31. 매매가격지수 (2025.02월 적용)	본건지수/사례지수
94.2	93.1	$93.1/94.2 \approx 0.98832$

4. 지역요인 비교

비교거래사례와 대상물건은 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교(가치형성요인비교)

■ 기호(1)/비교거래사례(#3)

구분	항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	1. 가로의 폭 및 구조 등의 상태	1.00	대등함.
	2. 도심과의 거리 및 교통시설의 상태		
	3. 공공시설 및 편익시설과의 접근성		
	4. 자연적 환경(조망·풍치·경관 등)		
	5. 변전소·오수처리장 등 위험 및 혐오시설의 유무		
	6. 기타 사회적·경제적·행정적 요인		
단지 내부요인	1. 시공의 상태	1.00	대등함.
	2. 통로구조		
	3. 승강기 등의 설비상태		
	4. 건물의 층수, 세대수 등의 규모		
	5. 경과연수 및 관리체계 등에 따른 노후도		
	6. 그 밖의 공동주택의 가격수준에 영향을 미치는 요인		
호별요인	1. 층별 효용(방법, 승강기, 계단을 이용한 접근성 등)	0.98	사례는 남향이고, 본건은 남동향으로서 향별 효용에서 다소 열세함.
	2. 위치별 효용(조망, 개방감 등)		
	3. 향별 효용(일조, 채광 등)		
	4. 간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도		
	5. 1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무		
	6. 전유부분의 면적 및 대지지분		
	7. 그 밖의 공동주택가격에 직접적인 영향을 미치는 요인		
개별요인비교치 (누계)		0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시산가격의 산출

일련 번호	비교거래사례		사정 보정 (b)	시점 수정 (c)	지역 요인 (d)	개별 요인 (e)	면적비교 (대상/사례) (f)	시산가격 (단가)(원/m ²) (a×b×c×d×e×f)	비 고
	기호	사례가격(a)							
1	#3	174,000,000	1.00	0.98832	1.00	0.980	84.9852/ 84.9057	169,000,000 (@1,988,582)	-
합 계			-	-	-	-	-	169,000,000	

※ 시산가격은 유효숫자 세자리 미만에서 반올림하였음.

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정의견

상기의 시산가격은 대상물건의 입지조건, 주위환경, 건물의 상태 등 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 인근지역 내 동종 유사물건의 정상적인 시세수준, 호가수준 등을 종합 참작하여 산정하였는 바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 결정

기호	세대별 계약면적(m ²)				감정평가액(원)
	공급면적			대지지분	
	전용	공용	소계		
1	84.9852	23.1034	108.0886	36.4175	169,000,000

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	경상북도 구미시 공단동 [도로명주소] 경상북도 구미시 1공단로9길 30-12	251, 255 파라디아 109동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘트리트지붕 22층				
				1층	472.1851			
				2층	449.4976			
				3층 ~ 22층 각	729.3669			
	경상북도 구미시 공단동	251	대	준공업지역		12,147		
	"	255	대	준공업지역 (내)		33,613		
				철근콘크리트구조 제7층 제707호	84.9852	84.9852	169,000,000	비준가액 공용부분 포함평가
				소유권	36.4175			
				----- 대지권	----- 45760	36.4175		
				토지,건물		배분내역		
				토지 :	₩50,700,000			
				건물 :	₩118,300,000			
합 계							₩169,000,000.-	
			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 경상북도 구미시 공단동 소재 '순천향대학교 구미병원' 북동측에 인접하여 위치하는 '파라디아 아파트 제109동 7층 제707호' 단위세대로서, 부근 일대는 대단위 국가산업단지내에 위치한 아파트단지 및 각종 근린생활시설로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본 단지까지 제반 차량 진출입 용이하고, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 대체로 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 22층 중 제7층 제707호로서
 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감
 내벽 : 벽지, 타일 등 마감
 바닥 : 장판지, 원목마루, 타일 등 마감
 창호 : 하이샤시에 복층유리 이중창임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지대와 대체로 등고, 평탄한 2필 일단의 부정형의 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 폭 약12미터, 북측 및 동측으로 폭 약10미터의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역, 지구단위계획구역(지원시설단지), 소로1류(폭 10~12m)접함, 중로3류(폭 12~15m) 접함, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역), 재생사업지구(구미국가1단지), 지원시설구역에 속함.

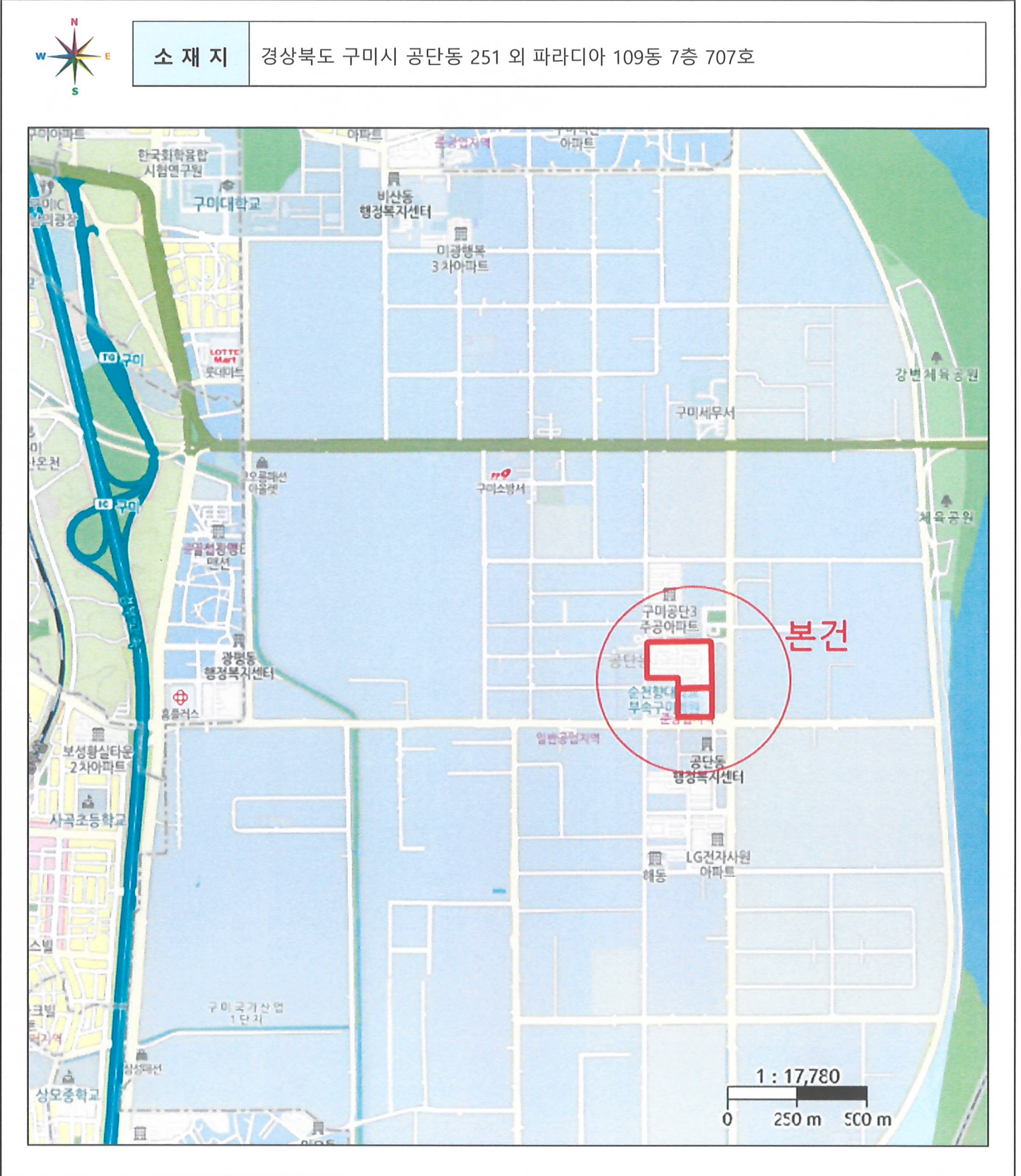
(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



위치도

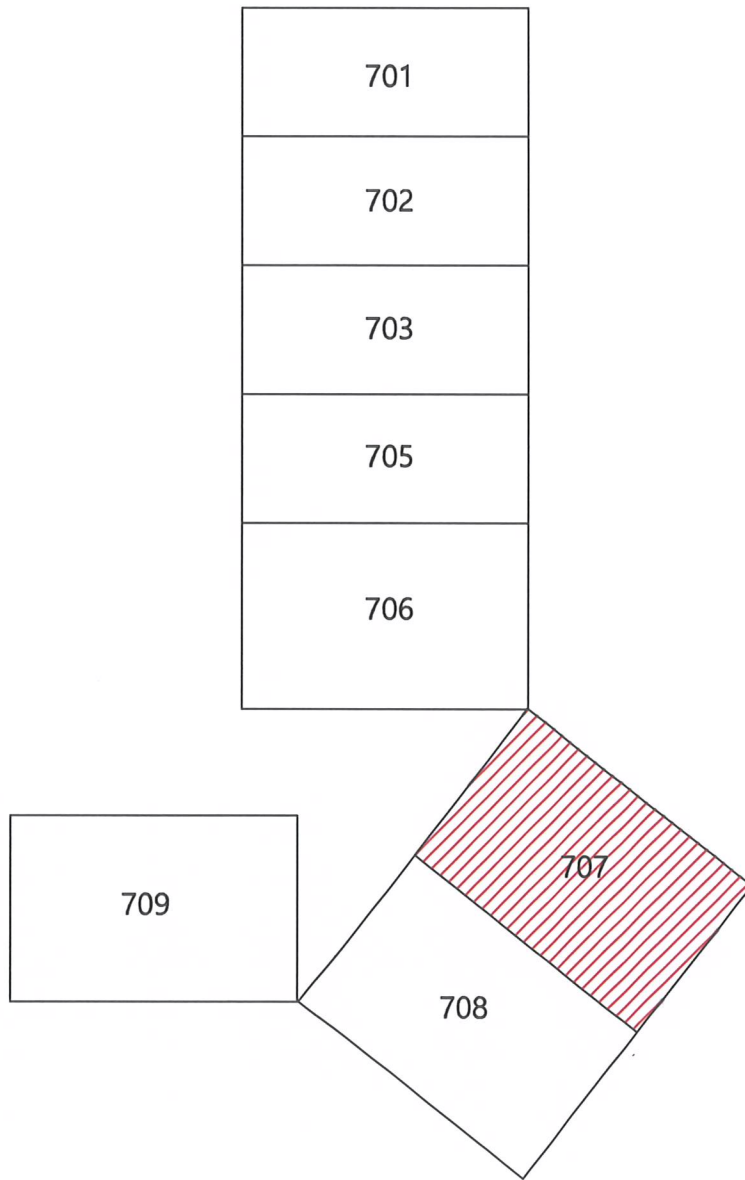


소재지	경상북도 구미시 공단동 251 외 파라디아 109동 7층 707호
------------	--------------------------------------



호 별 배 치 도

축척없음



본건(경상북도 구미시 공단동 251번지 외 '파라디아아파트' 제109동 7층 제707동)

사 진 용 지



본건 전경
(남동측에서 촬영)



본건 전경
(남동측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 입구 전경



본건 입구

발급번호 : 202547190005612592

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 24

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	김태일	주소	대구광역시 수성구 옥수천로 55,	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경상북도 구미시 공단동		251	대	12,147.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준공업지역, 지구단위계획구역(지원시설단지), 소로1류(폭 10m-12m)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역(환경관리과문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 재생사업지구(구미국가1단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 지원시설구역(2015-07-08)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 지원시설구역 <input type="checkbox"/> 공공시설구역 <input type="checkbox"/> 일반공업지역 <input type="checkbox"/> 준공업지역 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 데크3류(폭 25m-30m) <input type="checkbox"/> 소로1류(폭 10m-12m) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 공공공지 <input type="checkbox"/> 종합병원 <input type="checkbox"/> 법정동
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					축척 1/2000 수입증지 붙이는곳
2025/ 03/ 24 경 상 북 도 구 미 시 장					 수 수 료 전 자 결 제 민 원

발급번호 : 202547190005680572

발행대수 : 1/2

발급일 : 2025/ 04/ 07

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	김태일	주소	대구광역시 수성구 옥수천로 55,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	경상북도 구미시 공단동		255	대	33,613.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준공업지역, 지구단위계획구역(지원시설단지), 소로1류(폭 10m-12m)(접합), 종로3류(폭 12m-15m)(접합) [이하공단]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역(환경관리과문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 재생사업지구(구미국가1단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 지원시설구역(2015-07-08)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률> [이하공단]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례 <input type="checkbox"/> 산업시설구역 <input type="checkbox"/> 지원시설구역 <input type="checkbox"/> 준공업지역 <input type="checkbox"/> 일반공업지역 <input type="checkbox"/> 준공업지역 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 도로8류(폭 25m-30m) <input type="checkbox"/> 도로9류(폭 15m-15m) <input type="checkbox"/> 소로1류(폭 10m-12m) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 용합제한 <input type="checkbox"/> 변경지역
						축척 1/3200
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 04/ 07 경상북도 구미시장						수 수 료 전 자 결 제 민 원

문서확인번호 : 1742-7904-6997-4379



건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물 ID	2020113280000159	고유번호	4719011300-3-02510000	명칭	파리디아아파트	특이사항
대지위치	경상북도 구미시 공단동					
대지면적	45,760 m ²	연면적	172,159.5732 m ²	지번	251 외 1필지	
건축면적	9,189.7014 m ²	용적률	201.1%	지역	지구	구역
건폐율	20.08 %	용적률	295.91 %	건축물 수	주용도	
조경면적	m ²	공개 공지/공간 면적	m ²	총 호수/기구수/세대수	총 주차 대 수	부속건축물
				31호/07기구/1280세대		13동 36,339.564 m ²
				건축선 후퇴면적	건축선 후퇴거리	m

건축물 현황

구분	명칭 *	도로명주소	건축물 구조조	건축물 지능	층수	용도	연면적 (m ²)	변동일	변동원인
주1	파리디아아파트 101동	경상북도 구미시 1공단로9길 30-12 (공단동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/22	공동주택	17,742.201	2011.8.29.	신축
주2	파리디아아파트 102동	경상북도 구미시 1공단로9길 30-12 (공단동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/22	공동주택	18,520.1158	2011.8.29.	신축
주3	파리디아아파트 103동	경상북도 구미시 1공단로9길 30-12 (공단동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/20	공동주택	4,385.96	2011.8.29.	신축
주4	파리디아아파트 105동	경상북도 구미시 1공단로9길 30-12 (공단동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/21	공동주택	8,029.2828	2011.8.29.	신축
주5	파리디아아파트 106동	경상북도 구미시 1공단로9길 30-12 (공단동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/22	공동주택	4,822.708	2011.8.29.	신축
주6	파리디아아파트 107동	경상북도 구미시 1공단로9길 30-12 (공단동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/19	공동주택	10,393.2684	2011.8.29.	신축

이 등 (초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 24일

구 미 시 장



담당자: 신평2동
전 화: 0546450-5820-undefined

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

◆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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서시)

대지위치	경상북도 구미시 공단동		명칭	파라디아아파트		특이사항
지번	지번 관련 주소 251 외 1필지 255		도로명 주소	null		
			도로명 주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승용	승강기	비상용	허기일	
			구분	옥내	옥외	인근					면적
건축주			구분	옥내	옥외	인근	면적	승용	승강기	비상용	허기일
설계자			지주식	1,216대	338대		대	6대		31대	2002.12.23.
공사감리자			공사시공자 (현장관리인)	35,014,604㎡	3,887㎡		㎡	※ 하수처리시설	※ 금수설비(저수조)	※ 구분 수량 및 총 용량	착공일
			기계식	대	대	대	대	형식	지상	개	2006.7.26.
			전기차	대	대	대	대	하수종말처리장연결	지하	개	사용승인일
				㎡	㎡	㎡	㎡	용량	지하	개	2011.7.22.

※건축물 인종 현황		성능		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	내진설계 적용 여부	비적용	내진능력	지하수위	관리계획 수립 여부	점검유효기간
에너지성능지표(EPI) 점수	60.2점, 에너지소비총량: 0kWh/㎡	특수구조 건축물	미해당	G.L	㎞	관리계획 수립 여부	
		기초형식: [] 지내력기초 (/㎡)				건축물 관리점검 현황	
		[] 파일기초				구조설계해석법: [] 등가정적해석법	
		[] 파일기초				[] 동적해석법	

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2011.8.29	2011.07.22. 신규작성(2002-건축과-주택건설사업계획승인-7)						
2020.9.24	행위신고(용도변경) 통보(공동주택과(32147)에 의거 <201 동 주민복지관> 복리시설(주민공동시설) 및 부녀자회의실 189.75㎡를 복리시설(마을돌봄터) 124.2㎡ 및 부녀자회			의실 65.55㎡로 변경[2020-공동주택과-행위신고(용도변경)-1]	- 이하여백 -		

※※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(간) 및 집합건축물(표제부, 간)에 적습니다.
 ◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서화인프로그램)을 하실 수 있습니다.
 297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

문서확인번호 : 1742-7904-6997-4379

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물 ID	202011328000159	고유번호	4719011300-3-02510000	명칭	파라다이어파트
대지위치	경상북도 구미시 공단동	지번	251 외 1필지	도로명주소	경상북도 구미시 1공단로9길 30-12 (공단동)

건축물현황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
주7	파라다이어파트 108동	경상북도 구미시 1공단로9길 30-12 (공단동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/22	공동주택	19,717.7077	2011.8.29.	신축
주8	파라다이어파트 109동	경상북도 구미시 1공단로9길 30-12 (공단동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/22	공동주택	15,509.0207	2011.8.29.	신축
주9	파라다이어파트 110동	경상북도 구미시 1공단로9길 30-12 (공단동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/22	공동주택	9,645.416	2011.8.29.	신축
주10	파라다이어파트 111동	경상북도 구미시 1공단로9길 30-12 (공단동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/22	공동주택	14,468.124	2011.8.29.	신축
주11	파라다이어파트 112동	경상북도 구미시 1공단로9길 30-12 (공단동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/22	공동주택	8,722.8348	2011.8.29.	신축
주12	파라다이어파트 501동	경상북도 구미시 1공단로 197-3 (공단동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/4	제1,2종근린생활시설 /판매시설	3,308.97	2011.8.29.	신축
주13	파라다이어파트 502동	경상북도 구미시 1공단로 197-7 (공단동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	제1,2종근린생활시설	554.4	2011.8.29.	신축
부1	파라다이어파트 201동(주민주거권)	경상북도 구미시 1공단로9길 30-12 (공단동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/2	문고 권리사무실, 무인경비실, NO 부설, 마을공동체, 부대저회회의실	479.55	2011.8.29.	신축
부2	파라다이어파트 202동(경로당)	경상북도 구미시 1공단로9길 30-12 (공단동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경로당	141	2011.8.29.	신축
부3	파라다이어파트 203동(보육시설)	경상북도 구미시 1공단로9길 30-12 (공단동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	보육시설	171	2011.8.29.	신축
부4	파라다이어파트 204동(경비실)	경상북도 구미시 1공단로9길 30-12 (공단동)	벽돌구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실	6.25	2011.8.29.	신축
부5	파라다이어파트 205동(경비실)	경상북도 구미시 1공단로9길 30-12 (공단동)	벽돌구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실	6.25	2011.8.29.	신축
부6	파라다이어파트 206동(경비실)	경상북도 구미시 1공단로9길 30-12 (공단동)	벽돌구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실	6.25	2011.8.29.	신축
부7	파라다이어파트 207동(경비실)	경상북도 구미시 1공단로9길 30-12 (공단동)	벽돌구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실	6.25	2011.8.29.	신축

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 첨부24(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.

문서확인번호 : 1742-7904-1031-2755



집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>
 건물ID 2120113280000894 고유번호 4719011300-3-02510000 명칭 페리디아아파트 109동
 호수/기구수/세대수 0호/0기구/170세대

대지위치	경상북도 구미시 공단동		지번	291 외 1필지		도로명주소	경상북도 구미시 1공단로9길 30-12 (공단동)		
※ 대지면적	0 m ²	연면적	※ 지역		※ 지구	※ 구역			
건축면적	863.8408 m ²	용적률 산정용 연면적	주구조		주용도	공동주택	층수	지하 : 총, 지상: 22층	
※건폐율	0 %	※용적률	철근콘크리트구조		지명	(철근) 콘크리트			
※조경면적	m ²	※공개 공지/공간 면적	※건축선 후퇴면적		※건축선 후퇴거리		m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	총별	구조	용도	면적 (m ²)	구분	총별	구조	용도	면적 (m ²)
주8	1층	철근콘크리트구조	아파트	472.1851	주8	7층	철근콘크리트구조	아파트	729.3669
주8	2층	철근콘크리트구조	아파트	449.4976	주8	8층	철근콘크리트구조	아파트	729.3669
주8	3층	철근콘크리트구조	아파트	729.3669	주8	9층	철근콘크리트구조	아파트	729.3669
주8	4층	철근콘크리트구조	아파트	729.3669	주8	10층	철근콘크리트구조	아파트	729.3669
주8	5층	철근콘크리트구조	아파트	729.3669	주8	11층	철근콘크리트구조	아파트	729.3669
주8	6층	철근콘크리트구조	아파트	729.3669	주8	12층	철근콘크리트구조	아파트	729.3669

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 24일

구 미 시 장



담당자: 토지정보과
 전 화: 054-480-5642

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(00v.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/m²)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙(별지 제3호서식)

대지 위치	경상북도 구미시 공단동		명칭	파라다이어파트 109동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/170세대
지번	지번 관련 주소	251 외 1필지 255	도로명 주소	경상북도 구미시 1공단로9길 30-12 (공단동)		
			도로명 주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장						승강기			인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용	허기일		
건축주	조합장:조재복 공단지주공아파트재건축조합	176071-0*****						승용 대	4대	허기일	2002.12.23.	
설계자	전혜영 (주) 화인종합건축사사무소	대구광역시-건축사사무소-366호	지주식	대	대	대	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조)	작성일	2006.7.26.	
공사감리자	한홍수 (주)청우종합건축사사무소		기계식	대	대	대	대	형식	구분 수량 및 총 용량	사용승인일	2011.7.22.	
공사시공자 (현장관리인)	추호석, 안덕영 (주)파라다이스글로벌		전기차	대	대	대	대	용량	지하			

인증명	유효기간	성능	건축물 인종 현황		건축물 구조 현황		관리계획 수립 여부	건축물 관리점검 현황
			내진설계 적용 여부	적용	내진능력	지하수위		
에너지성능지표(EPI) 점수		60.2점, 에너지소비총량: 0kWh/㎡						
			특수구조 건축물		지하수위	G.L		
			기초형식: [] 지내력기초 [] 파일기초		구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법		종류	점검유효기간

변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
	변동내용 및 원인	변동일		변동내용 및 원인	
2011.8.29	2011.07.22. 신규작성(2002-건축과-주택건설사업계획승인-7)				
2019.5.28	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 외거 건축물대장 내진설계 여부 기재 - 이하여백 -				

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr) 외 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/㎡)]



집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물 ID 2220113280002823 고유번호 4719011300-3-02510000 명칭 피라디아아파트 109동 호명칭 707

대지위치 경상북도 구미시 공단동 지번 251 외 1필지 도로명주소 경상북도 구미시 1공단로9길 30-12 (공단동)

전유부분		소유자현황							
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인	
주	7층	철근콘크리트구조	아파트	84.9852	원별님 850809-2*****	서울특별시 강동구 양재대로124길 32, 905호(길동, 동서울오네뜨)	1/1	2022.4.18. 소유권이전	
		공용부분							
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)					
부	지1	철근콘크리트구조	기계실, 전기실, 발전기실	0.4036					
부	지2-1층	철근콘크리트구조	지하주차장	29.3358					
부	지1-2층	철근콘크리트구조	문고, 관리사무실, 무인경비실, MOP실, 주민 공동시설, 분녀석회의실, 경로당, 보육시설	0.6627					
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, 승강기, 홀등	23.1034					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 24일

구미시장



담당자 : 토지정보과
전화 : 054-480-5642

※경계면이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계면이 없음을 기재합니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr) 외 인터넷공문서전위확인 매뉴얼 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

문서확인번호 : 1742-7903-5947-6393

(2쪽 중 제2쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서시)

건물ID	2220113280002823	고유번호	4719011300-3-02510000	면적	파라다이어아파트 109동	호명칭	707
대지위치	경상북도 구미시 공단동			지번	251 외 1필지	도로명주소	경상북도 구미시 1공단로9길 30-12 (공단동)

		공 용 부 분		공 동 주 택 (아파트) 가 격 (단 위 : 원)			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택 (아파트) 가격	
부	1층	벽돌구조	경비실	0.0261	2024.1.1.	98,300,000	
		- 이하여백 -			2023.1.1.	105,000,000	
					2022.1.1.	120,000,000	
					2021.1.1.	98,400,000	
					2020.1.1.	101,000,000	
					2019.1.1.	102,000,000	
					2018.1.1.	105,000,000	
					2017.1.1.	119,000,000	
					2016.1.1.	141,000,000	
					2015.1.1.	141,000,000	
					2014.1.1.	140,000,000	

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

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2011. 8. 29	2011. 07. 22. 신규작성(2002-건축과-주택건설사업계획승인-7) - 이하여백 -			- 이하여백 -

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서화단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다. [297mm X 210mm(백상지(80g/㎡))]