

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 대구지방법원
사법보좌관 김병대

건명: 윤대건
[2025타경 8384]

평가서번호: 중양 032025-0630-001

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)중양감정평가법인

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

권 순 철



감정평가액	삼억이천사백만원정 (₩324,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김병대	감정평가목적	경매			
제출처	대구지방법원 (경매5계)	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	윤대건 (2025타경 8384)	감정평가조건	--			
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.07.02	2025.07.01 ~2025.07.02	2025.07.02		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	324,000,000
			이	하 여	백	
	합계					₩324,000,000

심사
확인

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

심사자: 감정평가사 최귀자



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 동구 각산동 소재 '대구동부고등학교' 서측 인근에 위치하는 '각산서한이다음' 제102동 제5층 제503호(아파트)로서, 대구지방법원의 경매 목적을 위한 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 하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 7월 02일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 7월 01일 ~ 2025년 7월 02일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가 방식

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

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가 방법 적용 규정

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

2) 적용 감정평가 방법

- (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 구분 소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 아파트로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가 방법(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 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 임대관계 : 미상임.

나. 본건은 폐문 및 부재 등으로 인해 내부 구조 확인은 현장조사 및 집합건축물대장도면에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 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	각산동 1177 각산 서한이다음 103/11/1105	84.9771	46.2937	325,000,000	3,825,000	2025.04.23
							2018.04.11
#2	매매	각산동 1177 각산 서한이다음 102/8/803	84.6393	46.1097	323,000,000	3,816,000	2024.08.24
							2018.04.11

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
(1)	법원 경매	각산동 1177 각산 서한이다음 103/7/705	84.9771	345,000,000	4,060,000	2024.08.26
						2018.04.11
(2)	법원 경매	각산동 1177 각산 서한이다음 101/3/301	84.9771	338,000,000	3,978,000	2024.04.18
						2018.04.11

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 거래 당사자간 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(대구광역시 동구)” 를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.05)	99.1
사례의 매매시점 매매가격지수(2025.03)	100.0
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$99.1 / 100.0 \approx 0.99100$

※ 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)	1.01	층별 효용 등에서 열세하나, 향별 효용 등에서 우세하여 전반적인 호별요인 다소 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		1.010	-

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	3,825,000	1.00	0.99100	1.010	3,828,480	84.6393	324,039,867	324,000,000
합계	-	-	-	-	-	-	324,039,867	324,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	동/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	제102동 제5층 제503호	84.6393	324,000,000	3,828,000
합 계			324,000,000	-

2. 결정의견

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

구분건물 평가명세표

소재지	대구광역시 동구 각산동 1177(반야월북로 167)
건물명	각산서한이다음 제102동 제5층 제503호

기 호	구 분	지 목 용 도	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
			공 부	사 정		
	1. 1동의 건물의 표시 대구광역시 동구 각산동 1177 각산서한이다음 102동 [도로명주소] 대구광역시 동구 반야월북로 167 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	공동주택 (아파트)				
	19층					
	1층		95.7462			
	2층		443.2655			
	3층		443.2655			
	4층		443.2655			
	5층		443.2655			
	6층		443.2655			
	7층		443.2655			
	8층		443.2655			
	9층		443.2655			
	10층		443.2655			
	11층		443.2655			
	12층		443.2655			
	13층		443.2655			
	14층		443.2655			
	15층		443.2655			
	16층		443.2655			
	17층		350.4515			
	18층		350.4515			
	19층		350.4515			

구분건물 평가명세표

소재지	대구광역시 동구 각산동 1177(반야월북로 167)
건물명	각산서한이다음 제102동 제5층 제503호

기 호	구 분	지 목 용 도	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
			공 부	사 정		
	전유부분의 건물의 표시 5층 503호 철근콘크리트구조		84.6393	84.6393	324,000,000	
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시: 1. 대구광역시 동구 각산동 1177	대	15,471			
	대지권의 종류: 1. 소유권					
	대지권의 비율: 1.		46.1097 ----- 15,471	46.1097		
			<토지, 건물 토지: 건물:	배분내역> 129,600,000 194,400,000		
	합 계				₩324,000,000 - 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 대구광역시 동구 각산동 소재 '대구동부고등학교' 서측 인근에 위치하는 '각산서한이다음' 제102동 제5층 제503호로서, 부근일대는 대단위 아파트단지, 다가구주택, 근린생활시설 등이 소재하는 주택지대임.

2. 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스승강장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층건 중 제5층 제503호로서,

외벽 : 화강석 및 몰탈위 페인팅 등 마감.

내벽 : 벽지 및 타일 등 마감.

바닥 : 장판지 및 타일 등 마감.

창호 : 샷시 창호임.

4. 이용상태

아파트로 이용중임.

5. 설비내역

도시가스보일러에 의한 난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 대체로 등고 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

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) | |

7. 인접 도로상태 등

단지 주변으로 포장도로가 개설되어 있어 접근 용이함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(2018-03-12), 소로2류(폭 8m~10m)(2018-03-20)(국지도로)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합)
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>

9. 공부와의 차이

없 음.

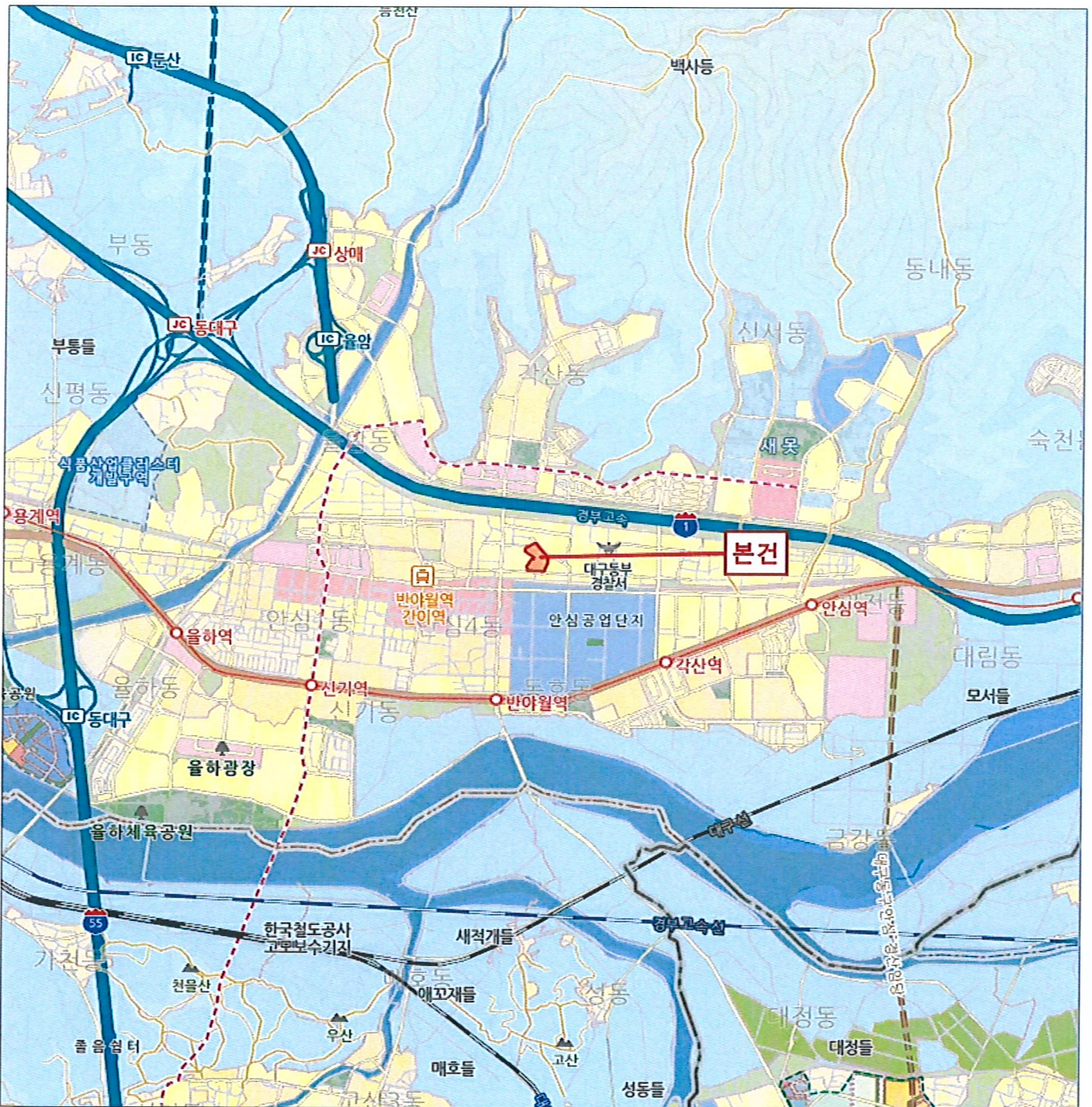
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 없음.

광역 위치도



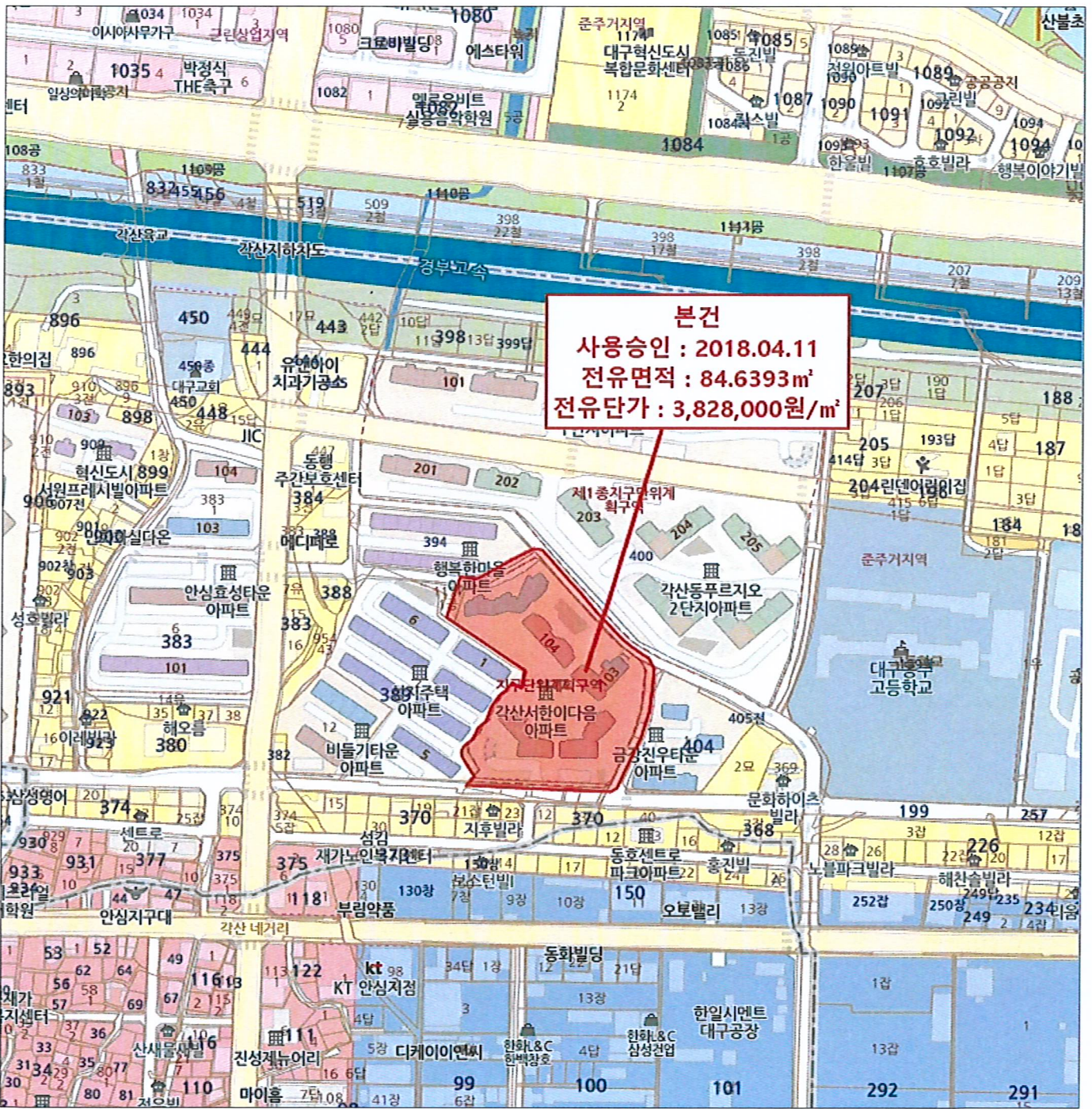
소재지	대구광역시 동구 각산동 1177(반야월북로 167) 각산서한이다음 제102동 제5층 제503호
-----	---



상세위치도



소재지 대구광역시 동구 각산동 1177(반야월북로 167)
각산서한이다음 제102동 제5층 제503호

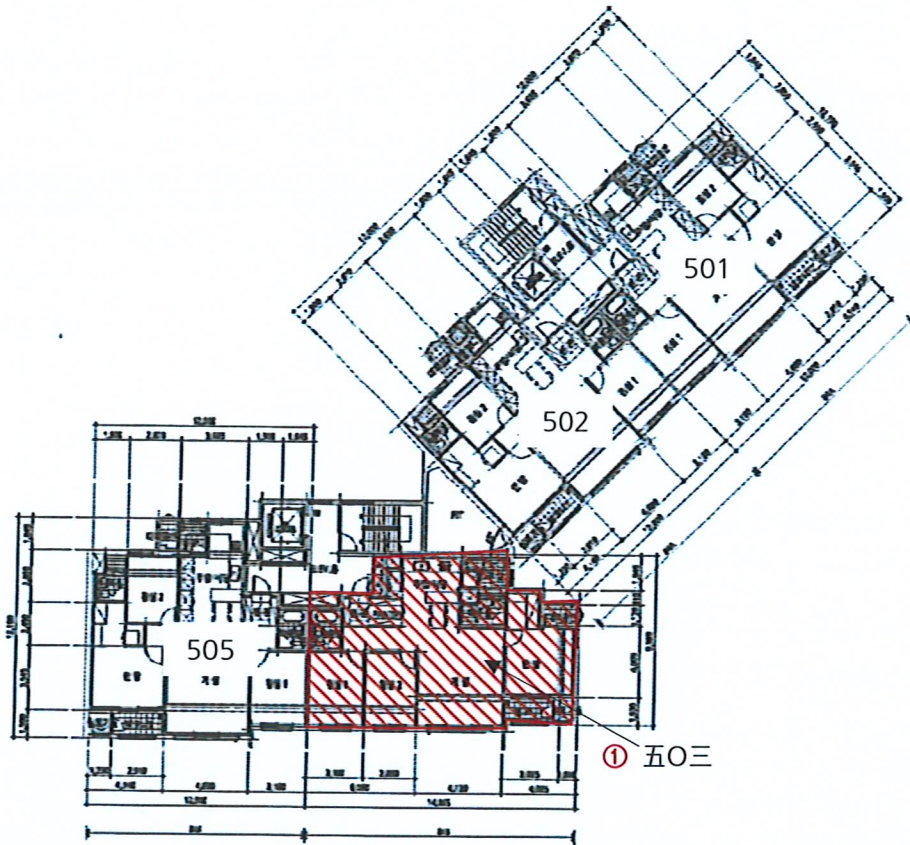


건물이용 및 임대상황



Non Scale

[층별 배치도]



본건(각산서한이다음 제102동 제5층 제503호)

사진용지



【본건 단지 전경】



【본건 전경】

사진용지



【본건】

(주)중앙감정평가법인

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

문서번호 : 중앙 032025-0630-001

수 신 : 대구지방법원 사법보좌관 김병대

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.06.23 자 귀 제 『

2025타경 8384

』호로

의뢰하신 『

대구광역시 동구 각산동 1177(반야월북로 167) 소재 구분건물

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

가. 평가보수

청구내역

과 목	금 액	비 고	
평 가 수 수 료	385,980	$(324,000,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.7$ ≈ 385,980	
실	여비교통비		212,000
	토지조사비		—
	물건조사비		10,000
	공부발급비		4,000
	기 타 실 비		7,000
비	특별용역비		—
소 계	233,000		
공 급 가 액	618,000	1,000원 미만 절사	
부 가 가 치 세	61,800		
합 계	679,800		
기납부 착수금	—		
정 산 청 구 액	679,800		

붙 임 : 감정평가서 2부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 502-85-19069 』

국민은행 215401-04-060973 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0630001" 로 해주시면 감사하겠습니다.

대 구 경 북 지 사 장

수수료산정내역서

수 신: 대구지방법원 사법보좌관 김병대

평가서번호: 032025-0630-001

정산청구액: **육십칠만구천팔백원정 (₩679,800.-)**

평가배분액		1.0배분 평가액	1.5배분 평가액		총 액	
		₩324,000,000	-		₩324,000,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000	250,000		250,000	
	5천만원초과 5억원까지	274,000,000	1만분의11	x1.0	301,400	
	5억원초과 10억원까지					
	10억원초과 50억원까지					
	50억원초과 100억원까지					
	100억원초과 500억원까지					
	500억원초과 1000억원까지					
	1000억원초과 3000억원까지					
	3000억원초과 6000억원까지					
	6000억원초과 1조원까지					
	1조원 초과분					
합 계					551,400	
평가 수수료	1.0배	$(324,000,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.7$ $\approx 385,980$			385,980	
	1.5배				-	
	기 타				-	
	소 계				385,980	
실 비	여비교통비				212,000	
	토지조사비				-	
	물건조사비	1동 x 10,000원			10,000	
	공부발급비	등기사항전부증명서 1부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원			4,000	
	기 타 실 비	사진 3컷 x 1,000원			7,000	
	특별용역비				-	
	소 계				233,000	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)			₩618,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1			61,800		
기납부 착수금						
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금			₩679,800		



문서확인번호: 1751-2473-4893-7546

발급번호 : 202527140004189337

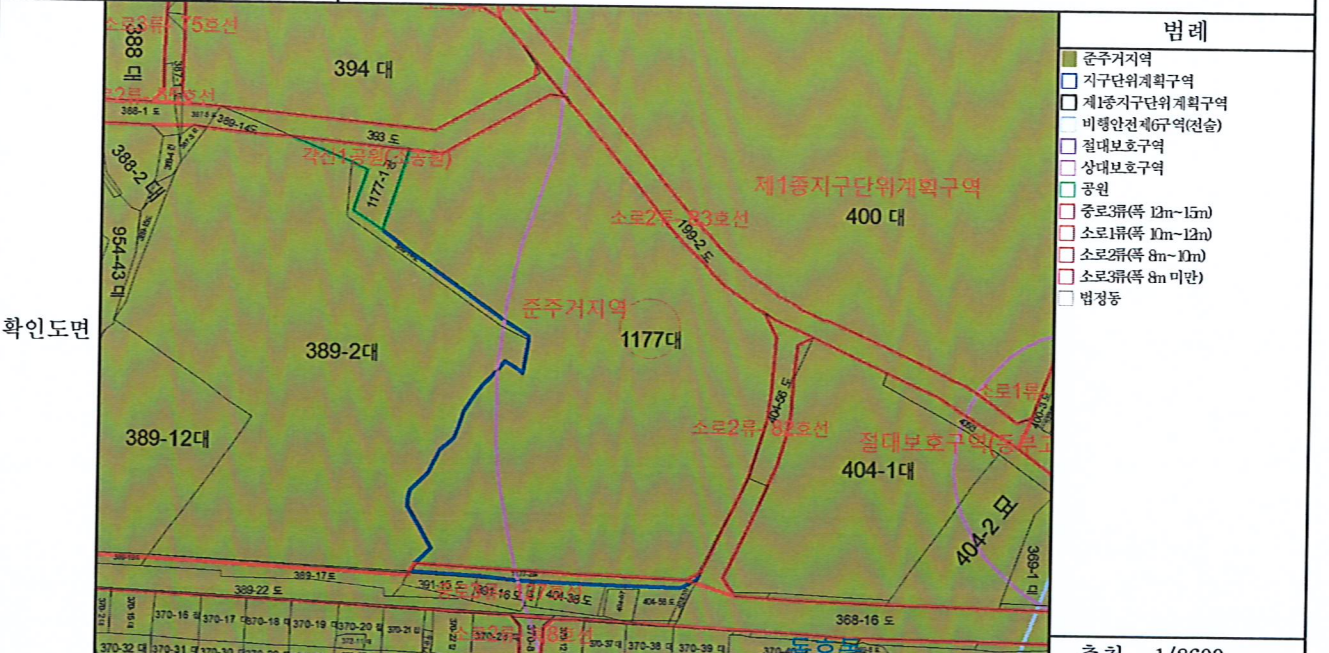
발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 06/ 30

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	대구광역시 동구 각산동		1177	대	15,471.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준주거지역, 지구단위계획구역(2018-03-12), 소로2류(폭 8m~10m)(2018-03-20)(국지도로)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			



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

2025/ 06/ 30

대구광역시 동구청장 의인

축척 1/2600

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

<p>유의사항</p>	<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.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<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 제7호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	202018146000024	고유번호	2714012300-3-11770000	건축물명칭	각산 서한이다음	특이사항
대지위치	대구광역시 동구 각산동			지번	1177	도로명주소
대지면적	15,471 m ²	연면적	55,897.7381 m ²	지역	준주거지역	지구
건축면적	3,425.4261 m ²	용적률 산정용 연면적	38,760.3746 m ²	건축물수	6	주용도
건폐율	22.14 %	용적률	250.54 %	층호수/기구수/세대수	4호/071구/372세대	층차 대수
조경면적	5,139.68 m ²	공개 공제/공간 면적	m ²	건축선 후퇴면적	1,655.8562 m ²	건축선 후퇴거리
						공동주택(아파트)
						8동
						17,299.9375m ²
						3 m

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	각산 서한이다음 101동	대구광역시 동구 반야월 북로 167 (각산동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/19	공동주택(아파트)	8,074.5252	2018.4.11.	신축
주2	각산 서한이다음 102동	대구광역시 동구 반야월 북로 167 (각산동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/19	공동주택(아파트)	7,796.0832	2018.4.11.	신축
주3	각산 서한이다음 103동	대구광역시 동구 반야월 북로 167 (각산동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/21	공동주택(아파트)	7,243.315	2018.4.11.	신축
주4	각산 서한이다음 104동	대구광역시 동구 반야월 북로 167 (각산동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/21	공동주택(아파트)	7,998.784	2018.4.11.	신축

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 6월 30일

대구광역시 동구청장



담당자: 전 화:

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식)

대지위치

대구광역시 동구 각산동

(2쪽 중 제2쪽)

지번	지번 관련 주소	명칭	각산 서현이마을	특이사항
		도로명주소	도로명주소 관련 주소 1, 번야월북로 167	

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	※주차장			승강기			허가일	인허가 시기			
건축주	***	***	구분	옥내	옥외	인근	면적	승용	2 대	비상용	11 대	허가일	2015.4.30.
설계자	***	***	지주식	461 대	4 대	대	㎡	※하수처리시설	※급수설비(저수조)	구분	수량 및 총용량	착공일	2015.8.25.
공사감리자	***	***	기계식	㎡	㎡	㎡	㎡	형식	지상	㎡	개	사용승인일	2018.4.11.
공시치공자 (현장관리인)	***	***	전기차	㎡	㎡	㎡	㎡	용량	지하	㎡	개		

인증명		유효기간	성능	건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
에너지성능지표(표)가 점수		65점, 에너지소비총량: 0kWh/m ²	내진설계 적용 여부	내진능력	내진능력	관리계획 수립 여부	건축물 관리 현황
			특수구조 건축물	비적용	지하수위	관리계획 수립 여부	건축물 관리 점검 현황
			기초형식: [] 지내력기초 [] 파일기초	미해당	GL	종류	점검유효기간
				구조설계해석법: [] 동적해석법 [] 동적해석법	m		

변동사항				변동내용 및 원인				그 밖의 기재사항					
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2018.4.11.	사용경시되어 신규작성(2015-건축주택과-주택건설사업계획승인-1)			2021.8.17]	대 증설(기존 144대->158대)[2021-행위신고(증설)-2								
2021.9.7.	건축주택과-40316(2021.9.7.)호에 의거 CCTV 14	2021.9.29.	건축주택과-43524(2021.9.29.)호에 의거 전기차충전기										

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

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

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	202018146000024	고유번호	2714012300-3-11770000	명칭	각산 서한이다음		특이사항
대지위치	대구광역시 동구 각산동			지번	1177	도로명주소	

건축물현황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물주구조	건축물지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
주5	각산 서한이다음 105동	대구광역시 동구 반야월 북로 167 (각산동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/18	공동주택(아파트)	7,314.0932	2018.4.11.	신축
주6	각산 서한이다음 401동	대구광역시 동구 반야월 북로 167 (각산동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	근린생활시설	171	2018.4.11.	신축
부1	각산 서한이다음 201동	대구광역시 동구 반야월 북로 167 (각산동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경로당,어린이집	302.3081	2018.4.11.	신축
부2	각산 서한이다음 202동	대구광역시 동구 반야월 북로 167 (각산동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	관리사무소	114.604	2018.4.11.	신축
부3	각산 서한이다음 203동	대구광역시 동구 반야월 북로 167 (각산동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/1	주민공동시설	278.5681	2018.4.11.	신축
부4	각산 서한이다음 204동	대구광역시 동구 반야월 북로 167 (각산동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실1	13.79	2018.4.11.	신축
부5	각산 서한이다음 205동	대구광역시 동구 반야월 북로 167 (각산동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/0	전기실	249.9338	2018.4.11.	신축
부6	각산 서한이다음 206동	대구광역시 동구 반야월 북로 167 (각산동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/0	펍포실	94.1735	2018.4.11.	신축
부7	각산 서한이다음 207동	대구광역시 동구 반야월 북로 167 (각산동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/0	경비실2	25.506	2018.4.11.	신축
부8	각산 서한이다음 301동	대구광역시 동구 반야월 북로 167 (각산동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/1	지하주차장	16,221.054	2018.4.11.	신축
				- 이하여백 -					

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

건축물대장 총괄표제부(을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020181460000024	고유번호	2714012300-3-11770000	명칭	각산 서한이다음	특이사항
대지위치	대구광역시 동구 각산동			지번	1177	도로명주소

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
	5대증설[2021-행위신고(증설)-5/2021.4.29.] - 이하여백 -		

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120181460000215	고유번호	2714012300-3-11770000	명칭	각산 서한이 다음 102동	호수/기구수/세대수	0호/0기구/69세대
대위치	대구광역시 동구 각산동		지번	1177	도로명주소	대구광역시 동구 반야월북로 167 (각산동)	
※대지면적	0㎡	연면적	7,796.0832㎡	※지역	※지구	※구역	
건축면적	603.3993㎡	용적률 산정용 연면적	7,796.0832㎡	주구조	주용도	층수	지하: 총, 지상: 19층
※건폐율	0%	※용적률		높이	지붕	부속건축물	동
※조경면적	㎡	※공개공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	54.81m	※건축선 후퇴거리	㎡

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주2	1층	철근콘크리트구조	공동주택(계단실)	95.7462	주2	5층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	443.2655
주2	2층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	443.2655	주2	6층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	443.2655
주2	3층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	443.2655	주2	7층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	443.2655
주2	4층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	443.2655	주2	8층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	443.2655

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 6월 30일

대구광역시 동구청장



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

대지위치

대구광역시 동구 각산동

지번

지번 관련 주소

명칭
각산 서한이다음 102동
주소/가구수/세대수
0호/0가구/69세대

대구광역시 동구 빈야월북로 167 (각산동)

1177

도로명주소 관련 주소

(2쪽 중 제2쪽)

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기		인허가 시기		
건축주	조종수 (주)서한	대구광역시-주택건설사업등 특약지-1978-0001	구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용	허기별	
설계자	손은락 종합건축사사무소	동구-건축사사무소-88	대	대	대	대	대	대	2 대	2015.4.30.	
공사감리자	김병진 (주)혜승종합건축사사무소	서울특별시-종합감리전문회 사-2-60	대	대	대	대	대	*하수처리시설	*급수설비(저수조)	항공일	
공시가격자 (현장관리인)	조종수 (주)서한	대구광역시-토목건축공사업 제626호	대	대	대	대	대	형식	구분	수량 및 총 용량	2015.8.25.
			대	대	대	대	대	용량	지상	개	사용승인일
			대	대	대	대	대		지하	개	2018.4.11.

*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			적용	지하수위	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	미해당	
			기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초	구조설계해석법: [<input type="checkbox"/> 등가정적해석법	건축물 관리점검 현황
			[<input type="checkbox"/> 파일기초	[<input checked="" type="checkbox"/> 동적해석법	종류
				GL 8.3 m	점검유효기간

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2018.4.11.	사용검사되어 신규작성(2015-건축주택과-주택건설사업계획승인-1)		- 이허여백 -		

* 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

(1쪽 중 1쪽)

건물ID	212018146000215	고유번호	2714012300-3-11770000	명칭	각산 서한비다음 102동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/69세대
대지위치	대구광역시 동구 각산동			지번	1177	도로명주소	대구광역시 동구 반어월북로 167 (각산동)

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주2	9층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	443.2655			- 이하여백 -		
주2	10층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	443.2655					
주2	11층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	443.2655					
주2	12층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	443.2655					
주2	13층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	443.2655					
주2	14층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	443.2655					
주2	15층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	443.2655					
주2	16층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	443.2655					
주2	17층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	350.4515					
주2	18층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	350.4515					
주2	19층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	350.4515					

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220181460002500	고유번호	2714012300-3-1177/0000	면적	각산 서한이더움 102동	호명칭	503
대기위치	대구광역시 동구 각산동			지번	1177	도로명주소	대구광역시 동구 반어월북로 167 (각산동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	지번			
주	5층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	84.6393	윤대건	911016-1*****	대구광역시 동구 반어월북로 167, 102동 503호 (각산동, 각산서한이더움)	1/1	2023.11.10.
									등기명의인표시변경
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
부	지2~1층	철근콘크리트구조	주차장	48.4328					
부	지2~1층	철근콘크리트구조	경로당, 어린이집, 관리사무소, 주민공동시설, 경비실, 전기실, 펌프실	3.2213	- 이하야백 -				

이 등(축)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

대구광역시 동구청장



담당자: 전 화:

발급일자: 2025년 6월 30일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

건물ID 2220181460002500 고유번호 2714012300-3-11770000 명칭 각산 서원아디움 102동 호명칭 503 (2쪽 중 제2쪽)

대지위치 대구광역시 동구 각산동 지번 1177 도로명주소 대구광역시 동구 반야월북로 167 (각산동)

공공부분		공동주택(아파트) 가격 (단위: 원)	
------	--	----------------------	--

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	22.8995	2025.1.1.	199,000,000
주	5층	철근콘크리트구조	벽체	8.0325	2024.1.1.	216,000,000
		- 이하여벽 -			2023.1.1.	216,000,000
					2022.1.1.	258,000,000
					2021.1.1.	237,000,000
					2020.1.1.	235,000,000
					2019.1.1.	247,000,000

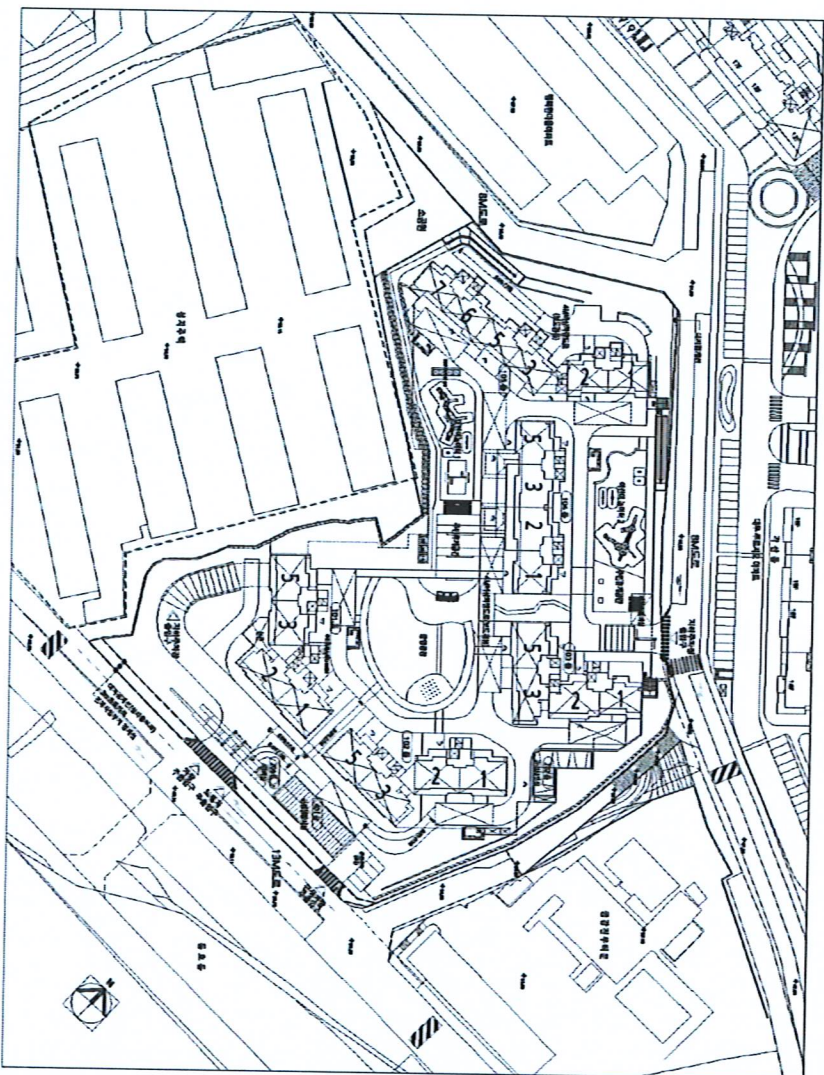
변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2018.4.11.	사용검사되어 신규작성(2015-건축주택과-주택건설사업계획승인-1-) - 이하여벽 -			

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020181460000024	고유번호	2714012300-3-11770000	명칭	도로명주소	특이사항
대지위치	대구광역시 동구 각산동		지번	1177	각산 서한이다음	



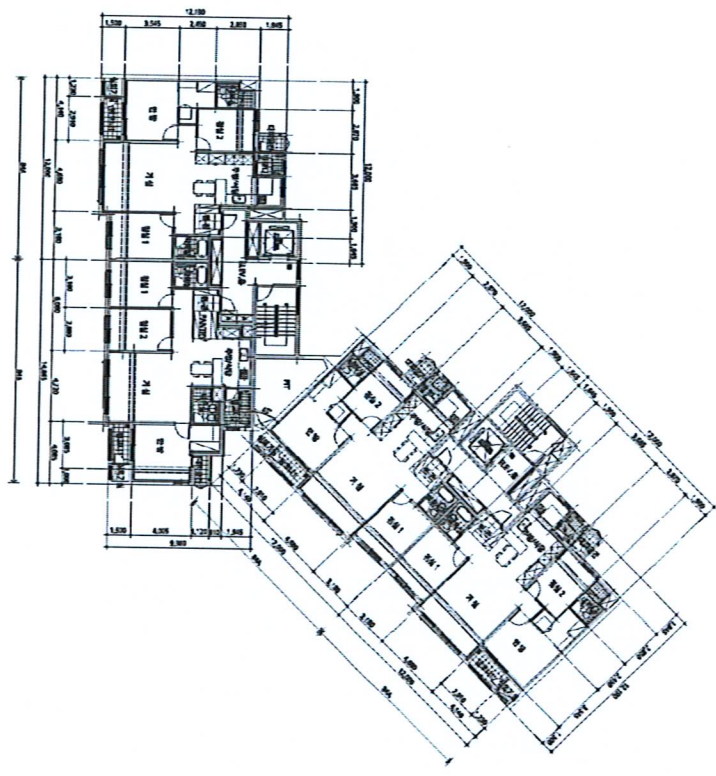
도면의 종류	축척	도면 작성자
	배치도	종합건축사사무소유진 건축사(서명 또는 인)
		1 : 1600

297mm×210mm 백상지 (80g/m²)

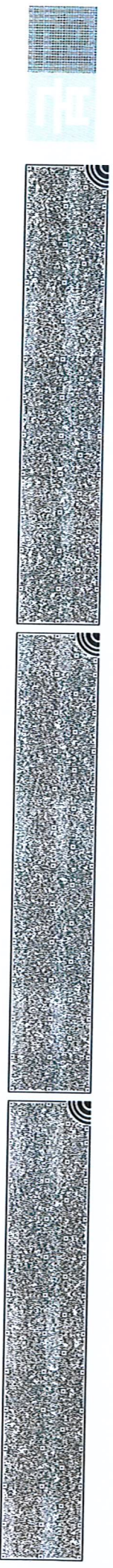


건축물현황도

건물ID	2120181460000215	고유번호	2714012300-3-11770000	명칭	각산 서한이더움 102동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/69세대
대지위치	대구광역시 동구 각산동	기번	1177	도로명주소	대구광역시 동구 반어월북로 167 (각산동)	(1쪽 중계1쪽)	

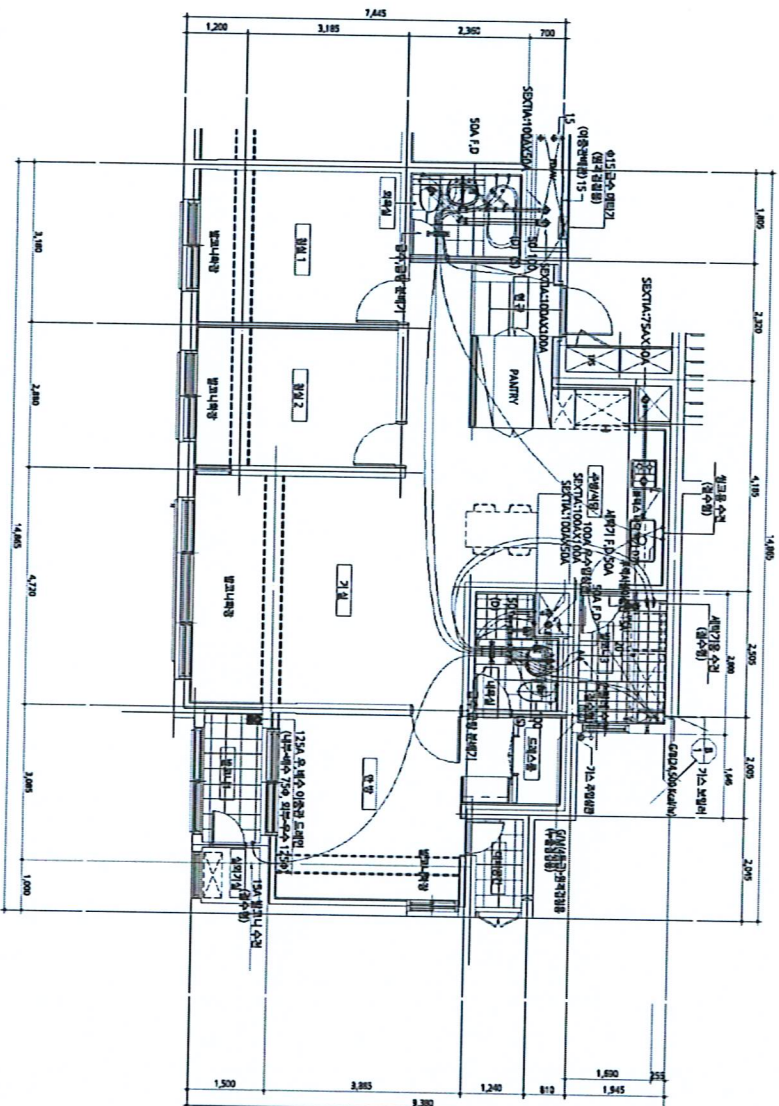


도면의 종류	평면도(5층)	축척	1 : 350	도면 작성자	종합건축사사무소유진 건축사 손문락 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------------------------



건축물현황도

건물ID	2220181460002500	고유번호	2714012300-3-11770000	(1쪽중 1쪽)
대지위치	대구광역시 동구 각신동	지번	1177	도로명주소
			1177	대구광역시 동구 빈야월북로 167 (각신동)
건축물 현황도				
영칭	각산 서원이다음 102동	호명칭	503	



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	중합건축사사무소유진 건축사소 윤락 (서명 또는 인)
* 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.					





등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1701-2018-008266



[집합건물] 대구광역시 동구 각산동 1177 각산서한이다음 제102동 제5층 제503호

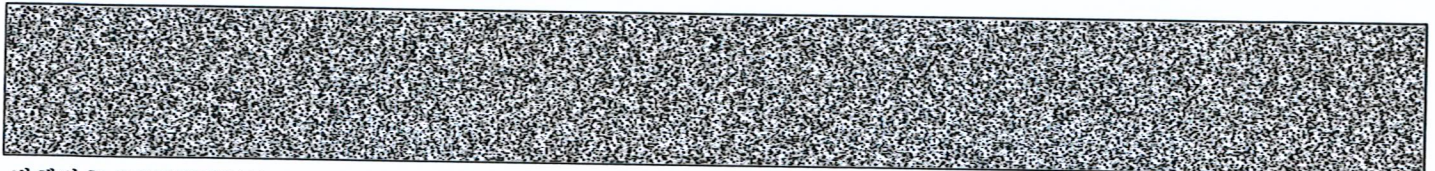
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년5월11일	대구광역시 동구 각산동 1177 각산서한이다음 제102동 [도로명주소] 대구광역시 동구 반야월북로 167	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층 공동주택(아파트) 1층 95.7462㎡ 2층 443.2655㎡ 3층 443.2655㎡ 4층 443.2655㎡ 5층 443.2655㎡ 6층 443.2655㎡ 7층 443.2655㎡ 8층 443.2655㎡ 9층 443.2655㎡ 10층 443.2655㎡ 11층 443.2655㎡ 12층 443.2655㎡ 13층 443.2655㎡ 14층 443.2655㎡ 15층 443.2655㎡ 16층 443.2655㎡ 17층 350.4515㎡ 18층 350.4515㎡ 19층 350.4515㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 대구광역시 동구 각산동 1177	대	15471㎡	2018년5월11일 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 170202KJS01205063010180301000008203500016653001111

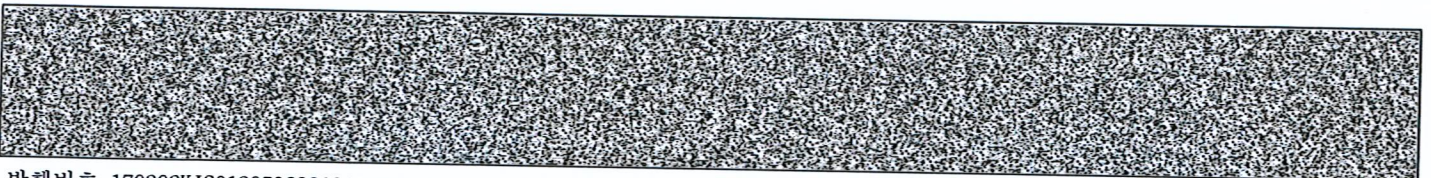
발급확인번호 AAOF-GWPP-2664

발행일 2025/06/30

[집합건물] 대구광역시 동구 각산동 1177 각산서한이다음 제102동 제5층 제503호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년5월11일	제5층 제503호	철근콘트리트구조 84.6393㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	15471분의 46.1097	2018년4월11일 대지권 2018년5월11일 등기	
2			별도등기 있음 1도지(갑구 1-1번 금지사항 등기) 2018년5월11일 등기	
3			2번 별도등기 말소 2018년8월1일 등기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2018년8월1일 제124267호	2016년4월28일 매매	소유자 윤원준 911016-***** 대구광역시 동구 반야월북로 167, 102동 503호 (각산동, 각산서한이다음) 거래가액 금312,800,000원
2-1	2번등기명의인표시 변경	2023년11월10일 제137961호	2022년10월11일 개명	윤원준의 성명(명칭) 윤대건
4	임의경매개시결정	2025년6월18일 제3075305호	2025년6월18일 대구지방법원의 임의경매개시결 정(2025타경838 4)	채권자 에프더블유2412유동화전문유한회사 110114-0350526 서울특별시 중구 삼일대로 343, 18층 (저동1가, 대신파이낸스센터)



[집합건물] 대구광역시 동구 각산동 1177 각산서한이다음 제102동 제5층 제503호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2018년8월1일 제124270호	2018년8월1일 설정계약	채권최고액 금144,000,000원 채무자 윤원준 대구광역시 동구 동촌로 190,110동 902호(방촌동,영남네오빌) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51(회현동1가,우리은행 본점) (신용보증기금지점)
1-1	1번근저당권변경	2023년11월14일 제139244호	2022년10월11일 개명	윤원준의 성명(명칭) 윤대건
1-2	1번근저당권변경	2023년11월14일 제139245호	2023년11월14일 변경계약	채권최고액 금107,000,000원
2	근저당권설정	2023년11월10일 제137965호	2023년11월8일 설정계약	채권최고액 금300,000,000원 채무자 주식회사알파시스템 대구광역시 수성구 알파시티1로 30, 802호 (대흥동,그루타워) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51(회현동1가) (대구중동지점) 공동담보 건물 대구광역시 수성구 대흥동 873-1 그루타워 제1동 제8층 제801호 건물 대구광역시 수성구 대흥동 873-1 그루타워 제1동 제8층 제802호

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 6월 30일

법원행정처 등기정보중앙관리소

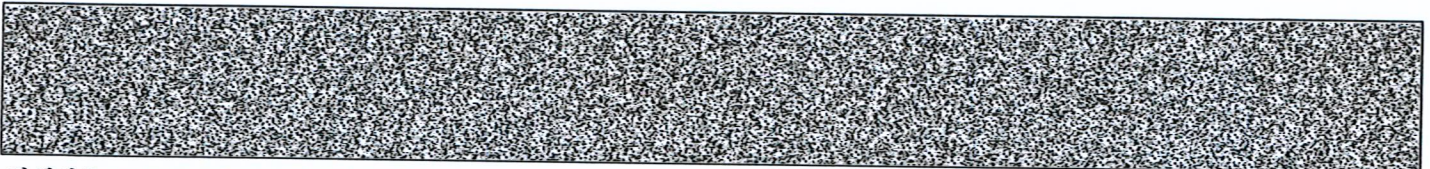
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 gaps, 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 170202KJS01205063010180301000008203500036653001111

발급확인번호 AAOF-GWPP-2664

발행일 2025/06/30

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 1701-2018-008266

[집합건물] 대구광역시 동구 각산동 1177 각산서한이다음 제102동 제5층 제503호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
윤대건 (소유자)	911016-*****	단독소유	대구광역시 동구 반야월북로 167, 102동 503호 (각산동, 각산서한이다음)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	임의경매개시결정	2025년6월18일 제3075305호	채권자 에프더블유2412유동화전문유한회사	윤대건

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2018년8월1일 제124270호	채권최고액 금144,000,000원 근저당권자 주식회사우리은행	윤대건
1-2	근저당권변경	2023년11월14일 제139245호	채권최고액 금107,000,000원	윤대건
2	근저당권설정	2023년11월10일 제137965호	채권최고액 금300,000,000원 근저당권자 주식회사우리은행	윤대건

[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.