

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인:	대구지방법원 사법보좌관 김은숙
건명:	고나은 [2025타경 8735]
평가서번호:	중앙 032025-0805-001

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

권 순 철



감정평가액	삼억사천만원정 (₩340,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김은숙 ✓		감정평가목적	경매		
제출처	대구지방법원 (경매9계) ✓		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	고나은 (2025타경 8735) ✓		감정평가조건	--		
목 록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.07 ✓	2025.08.06 ~2025.08.07	2025.08.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	340,000,000 ✓
			이	하 여	백	
	합 계					₩340,000,000

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 오 대 원</p> <p> </p>
--------------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 북구 칠성동2가 소재 '칠성고등학교' 동측 인근에 위치하는 '삼성아파트' 제102동 제12층 제1204호로서, 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 하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 8월 7일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 8월 6일 ~ 2025년 8월 7일에 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 감정평가 하는 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 구분소유건물로서 「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 현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 인해 위치확인용 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장조사에 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	칠성동2가 378-4 삼성아파트 102/15/1504	132.99	63.4778	350,000,000	2,632,000	2025.02.21
							1995.11.28
#2	매매	칠성동2가 378-4 삼성아파트 103/5/503	132.99	63.4778	320,000,000	2,406,000	2025.06.25
							1995.11.28
#3	매매	칠성동2가 378-4 삼성아파트 103/4/403	132.99	63.4778	325,000,000	2,444,000	2024.09.30
							1995.11.28

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
(1)	법원 경매	칠성동2가 378-4 삼성아파트 102/12/1204	132.99	327,000,000	2,459,000	2024.05.24
						1995.11.28

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 북구)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.06)	98.6
사례의 매매시점 매매가격지수(2025.01)	101.3
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$98.6 / 101.3 \approx 0.97335$

※ 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	2,632,000	1.00	0.97335	1.000	2,561,857	132.99	340,701,362	340,000,000
합계	-	-	-	-	-	-	340,701,362	340,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	동/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	제102동 제12층 제1204호	132.99	340,000,000	2,557,000
합 계			340,000,000	-

2. 결정의견

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

구분건물 평가명세표

소재지	대구광역시 북구 칠성동2가 378-4(호암로 40)
건물명	삼성아파트 제102동 제12층 제1204호

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 북구 칠성동2가 378-4 삼성아파트 102동 ✓ [도로명주소] 대구광역시 북구 호암로 40 철근콘크리트 벽식조 슬래브지붕 18층 삼성아파트 제102동 ✓	아파트				
	지층		608.784			
	1층		613.968			
	2층		592.8			
	3층		592.8			
	4층		592.8			
	5층		592.8			
	6층		592.8			
	7층		592.8			
	8층		592.8			
	9층		592.8			
	10층		592.8			
	11층		592.8			
	12층		592.8			
	13층		592.8			
	14층		592.8			
	15층		592.8			
	16층		592.8			
	17층		592.8			
	18층		592.8			

구분건물 평가명세표

소재지	대구광역시 북구 칠성동2가 378-4(호암로 40)
건물명	삼성아파트 제102동 제12층 제1204호

기 호	구 분	지 목 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
가	전유부분의 건물의 표시 12층 1204호 철근콘크리트벽식조	대	132.99	132.99	340,000,000	
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시: 1. 대구광역시 북구 칠성동2가 378-4		26,127.2			
	대지권의 종류: 1. 소유권		63.4778			
	대지권의 비율: 1.		----- 26,127.2	63.4778		
			<토지, 건물 토지: 건물:	배분내역 170,000,000 170,000,000		
	합 계				₩340,000,000 - 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 북구 칠성동2가 소재 '칠성고등학교' 동측 인근에 위치하는 '삼성아파트' 제102동 제12층 제1204호로서, 부근일대는 아파트단지, 근린생활시설, 단독주택 및 학교 등이 소재하는 주택지대로서, 전반적인 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

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

3. 건물의 구조

철근콘크리트 벽식조 슬래브지붕 지하1층/지상18층건 중 제12층 제1204호로서,

외벽 : 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

기본적인 위생 및 급.배수설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 구비되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 아파트 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

본건 단지 북측으로 폭 약 30m, 서측으로 폭 약 20m의 포장도로와 각각 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

- 칠성동2가 378-4 : 도시지역, 제3종일반주거지역, 중심상업지역, 방화지구, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 가축사육제한 구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

9. 공부와의 차이

없 음.

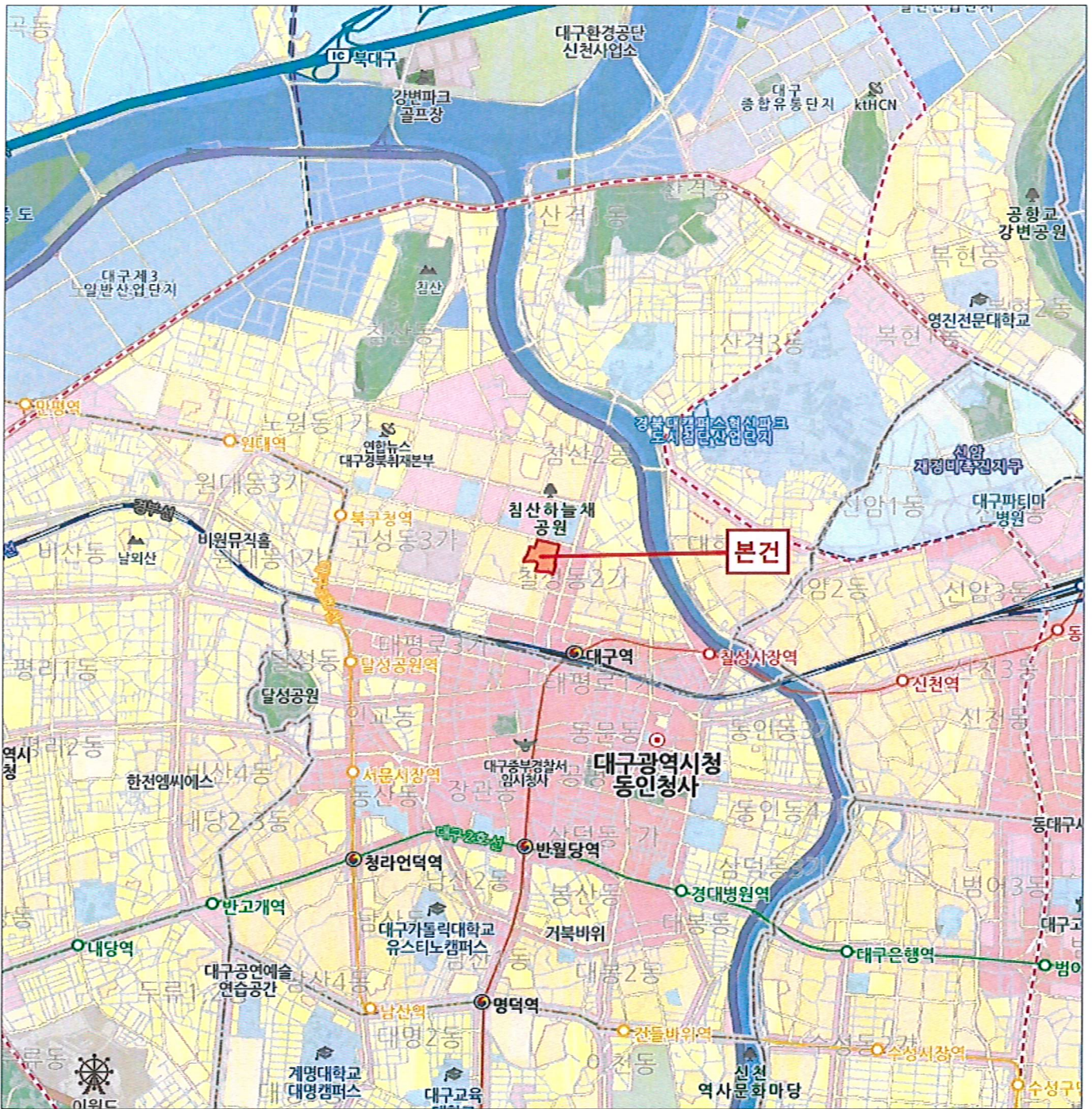
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 본건은 현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 인해 위치확인인 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였음.

광역위치도



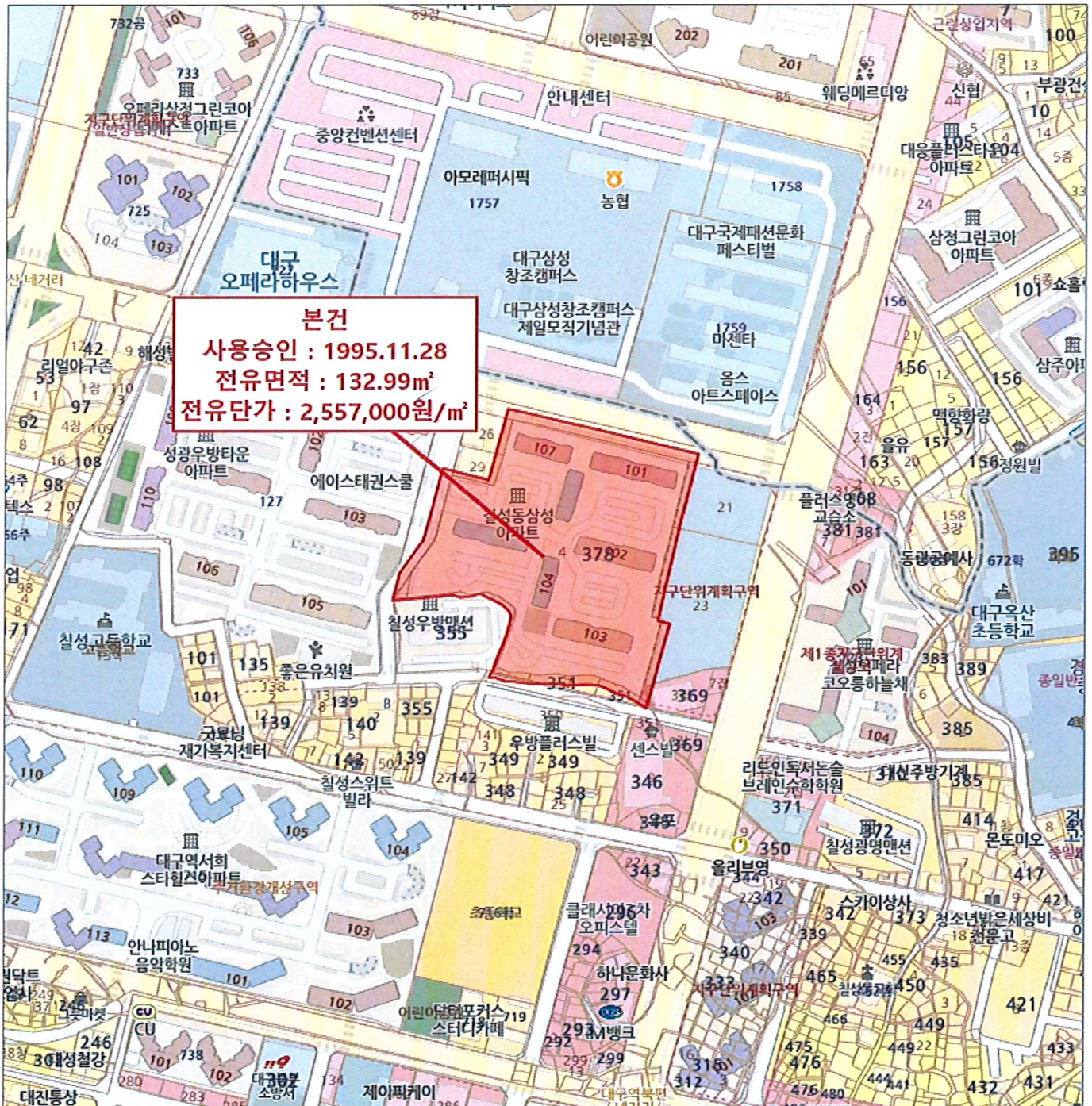
소재지	대구광역시 북구 칠성동2가 378-4(호암로 40)
-----	------------------------------



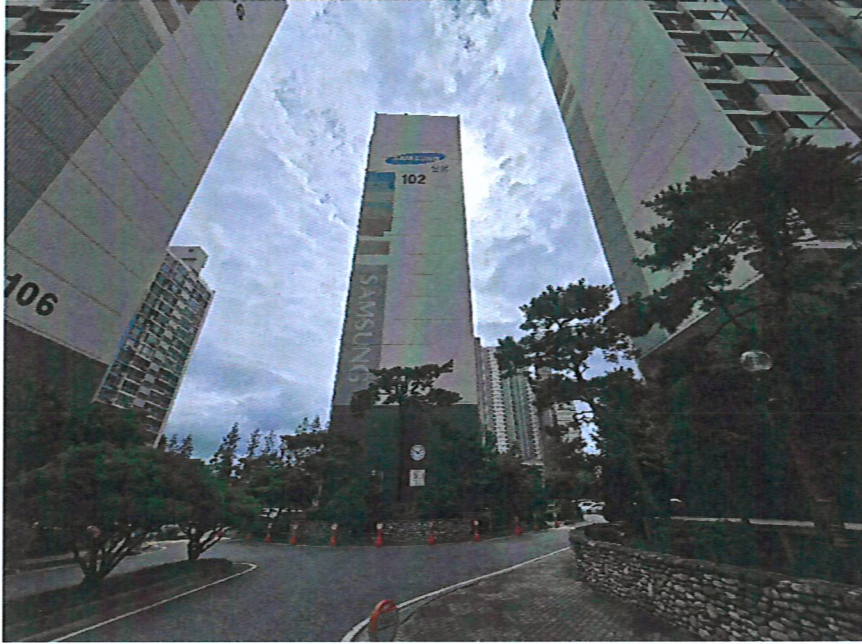
상세위치도



소재지 대구광역시 북구 칠성동2가 378-4(호암로 40)



사진용지



【본건 전경】



【본건 전경】

사진용지



【본건】

(주)중앙감정평가법인

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

문서번호 : 중앙 032025-0805-001

수 신 : 대구지방법원 사법보좌관 김은숙

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.07.30 자 귀 제

2025타경 8735

』호로

의뢰하신

대구광역시 북구 칠성동2가 378-4(호암로 40) 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
평가수수료	398,300	$(340,000,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.7 \approx 398,300$
실		
여비교통비	212,000	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	4,000	
기타실비	7,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	233,000	
공 급 가 액	631,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	63,100	
합 계	694,100	
기납부 착수금	—	
정산청구액	694,100	

붙 임 : 감정평가서 2부, 수수료산정내역서

나. 송금처 『사업자등록번호 : 502-85-19069 』

국민은행 215401-04-060973 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0805001" 로 해주시면 감사하겠습니다.

대구경북지사장

수수료산정내역서

수 신: 대구지방법원 사법보좌관 김은숙

평가서번호: 032025-0805-001

정산청구액: 육십구만사천일백원정 (₩694,100.-)

평가배분액	1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
	₩340,000,000		-		₩340,000,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000	250,000		250,000	
	5천만원초과 5억원까지	290,000,000	1만분의11	x1.0	319,000	
	5억원초과 10억원까지					
	10억원초과 50억원까지					
	50억원초과 100억원까지					
	100억원초과 500억원까지					
	500억원초과 1000억원까지					
	1000억원초과 3000억원까지					
	3000억원초과 6000억원까지					
	6000억원초과 1조원까지					
	1조원 초과분					
	합 계				569,000	
평가 수수료	1.0배	$(340,000,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.7$ $\approx 398,300$			398,300	
	1.5배				-	
	기 타				-	
	소 계				398,300	
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)			₩631,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1			63,100		
기납부 착수금						
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금			₩694,100		



(주) 중앙 감정평가법인

수 신 대구지방법원 사법보좌관 김은숙
참 조
제 목 감정의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.07.30일자 귀 제 『 2025타경 8735 』로 의뢰하신 『 대구광역시 북구 칠성동2가 378-4(호암로 40) 소재 구분건물 』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 2부
2) 청구서 1부 끝.

대 구 경 북 지 사 장

담당부서 : 담당평가사 : 정규식
시행 중앙 032025-0805-001 (2025.08.07)
우41231 대구광역시 동구 동북로 500 태왕메트로시티701동 7층 (효목동)
TEL. 053-751-3600 FAX. 053-751-5232 / <http://www.jaa.co.kr>



발급번호 : 202527230003294685

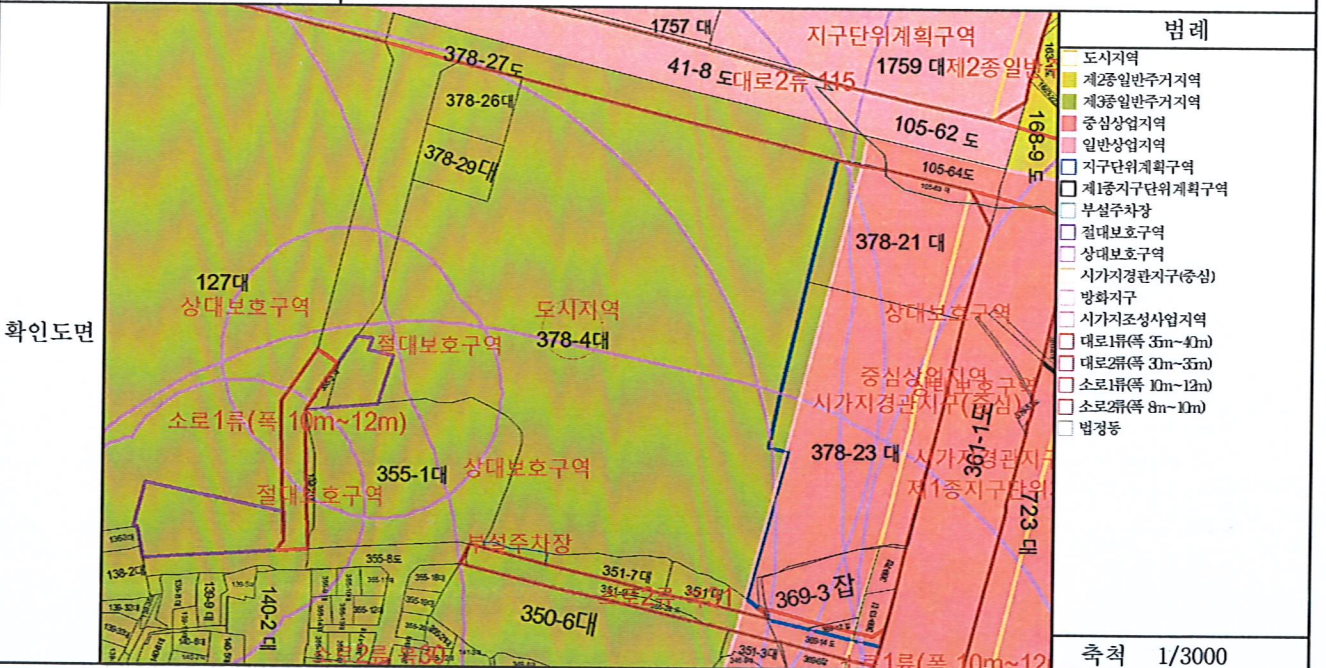
발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 08/ 05

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	대구광역시 북구 칠성동2가		378-4	대	26,127.2
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제3종일반주거지역, 중심상업지역, 방화지구, 대로2류(폭 30m~35m)(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> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			



범례	
	도시지역
	제2종일반주거지역
	제3종일반주거지역
	중심상업지역
	일반상업지역
	지구단위계획구역
	제1종지구단위계획구역
	부설주차장
	절대보호구역
	상대보호구역
	시가지경관지구(중심)
	방화지구
	시가지조성사업지역
	대로1류(폭 35m~40m)
	대로2류(폭 30m~35m)
	소로1류(폭 10m~12m)
	소로2류(폭 8m~10m)
	법정동
축척 1/3000	
수입증지 붙이는곳	

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.
2025/ 08/ 05
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 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041490002649	고유번호	2723010200-3-03780004	명칭	삼성아파트 102동	호수/기구수/세대수	0호/0기구/72세대
대지위치	대구광역시 북구 칠성동2가		기번	378-4	도로명주소	대구광역시 북구 호암로 40 (칠성동2가)	
*대지면적	26,127.2 m ²	연면적	11,300.352 m ²	*지역	일반주거	*지구	*구역
건축면적	737.238 m ²	용적률	10,691.568 m ²	주구조	철근콘크리트벽식조	주용도	아파트
*건폐율	2.82 %	*용적률	40.92 %	높이	m	기법	스라브
*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)
주2	지1	철근콘크리트벽식조	대피소	608.784	주2	4층	철근콘크리트벽식조	아파트	592.8
주2	1층	철근콘크리트벽식조	아파트	613.968	주2	5층	철근콘크리트벽식조	아파트	592.8
주2	2층	철근콘크리트벽식조	아파트	592.8	주2	6층	철근콘크리트벽식조	아파트	592.8
주2	3층	철근콘크리트벽식조	아파트	592.8	주2	7층	철근콘크리트벽식조	아파트	592.8

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 8월 5일

대구광역시 북구청장



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치	대구광역시 북구 칠성동2가		명칭	삼성아파트 102동	호수/가구수/세대수	0호/0가/72세대
지번	지번 관련 주소	378-4	도로명주소	대구광역시 북구 호암로 40 (칠성동2가)	도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주착장					승강기	인허가 시기	
			구분	육내	육외	인근	면적			승용
건축주	삼성건설(주) 서울 강남구 역삼동 677-25	110111-0-*****	구분	대	대	대	대	승용 2 대	비상용 대	허기일 1993.6.29.
설계자	"(주)삼우종합건축사사무소 서울 송파중앙19호 한상목, 박승, 김창수"	"16102034,1455"	자주식	대	대	대	대	* 하수처리시설 * 금수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	취공일 1993.9.21.	
공사감리자	(주)종합건축사사무소 반석 등물재7호 강영권	제7120	기계식	대	대	대	대	형식 견축산화방식	지상	사용승인일 1995.11.28.
공사시공자 (현장관리인)	삼성건설(주) 서울 강남구 역삼동 677-25	110111-0-*****	전기차	대	대	대	대	용량 590인용	지하	

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

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2011.10.4.	2019.5.28.	건축물대장 기초치로 정비에 의거 (표제부(건폐율: '18.82' -> '2.82', 용적률: '234.84' -> '40.92', 용적률 산정용 면적: '0' -> '10691.568')) 작린 변경	국토교통부 건축경쟁과-281 (2018.1.11)호에 의거 건 축물대장 내진설계 여부 기재 - 이하여백 -		

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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

집합건축물대장(표제부, 등) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041490002649	고유번호	2723010200-3-03780004	명칭	삼성아파트 102동	호수/기구수/세대수	0호/0기구/72세대
대지위치	대구광역시 북구 칠성동2가			지번	378-4	도로명주소	대구광역시 북구 호암로 40 (칠성동2가)

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주2	8층	철근콘크리트벽식조	아파트	592.8			- 이허여백 -		
주2	9층	철근콘크리트벽식조	아파트	592.8					
주2	10층	철근콘크리트벽식조	아파트	592.8					
주2	11층	철근콘크리트벽식조	아파트	592.8					
주2	12층	철근콘크리트벽식조	아파트	592.8					
주2	13층	철근콘크리트벽식조	아파트	592.8					
주2	14층	철근콘크리트벽식조	아파트	592.8					
주2	15층	철근콘크리트벽식조	아파트	592.8					
주2	16층	철근콘크리트벽식조	아파트	592.8					
주2	17층	철근콘크리트벽식조	아파트	592.8					
주2	18층	철근콘크리트벽식조	아파트	592.8					

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

집합건축물대장(전유부, 각)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220041490003360	고유번호	2723010200-3-03780004	명칭	삼성이파트 102동	호명칭	1204호
대지위치	대구광역시 북구 칠성동2가			지번	378-4	도로명주소	대구광역시 북구 호암로 40 (칠성동2가)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	소유자 현황	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	고나은			변동일자	변동원인
주	12층	철근콘크리트벽식조	아파트	132.99	610606-2*****	고나은	대구광역시 북구 호암로 40, 102동 1204호 (칠성동2가, 삼성아파트)	1/1	2021.1.14.	등기명의인표시변경
공용부분										
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 원소유자만 표시한 것입니다.					
부			지하주차장	20.2551						
주		철근콘크리트벽식조	계단, 현관	15.504						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

대구광역시 북구청장



담당자:
전 화:

발급일자: 2025년 8월 5일

※ 경계벽이 없는 구분집표의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]

건물ID	2220041490003360	고유번호	2723010200-3-03780004	명칭	삼성이파트 102동	호명칭	1204호
대지위치	대구광역시 북구 칠성동2가			지번	378-4	도로명주소	대구광역시 북구 호암로 40 (칠성동2가)

(2쪽 중 2쪽)

공용부분				공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)			
구분	층별	*구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격	
주		철근콘크리트벽식조	지하대피소	10,5419	2025.1.1.	221,000,000	
부		- 이하야백 -	관리실, 노인정, 경비실, 기계실, 전기실	2,7724	2024.1.1.	244,000,000	
					2023.1.1.	250,000,000	
					2022.1.1.	292,000,000	
					2021.1.1.	256,000,000	
					2020.1.1.	242,000,000	
					2019.1.1.	233,000,000	
					2018.1.1.	231,000,000	
					2017.1.1.	224,000,000	
					2016.1.1.	227,000,000	

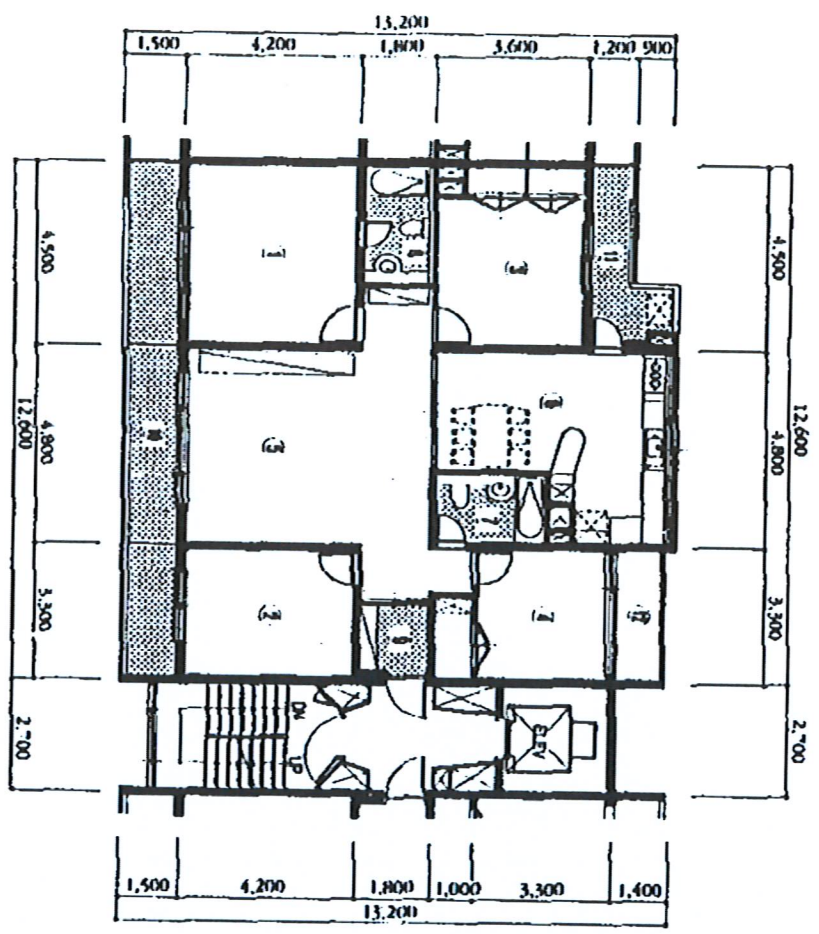
*'부동산 가격공시에 관한 법률'제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항				변동내용 및 원인	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항	

건축물현황도

건물ID	2220041490003360	고유번호	2723010200-3-03780004	명칭	삼성이퍼트 102동	호명칭	1204호
대지위치	대구광역시 북구 칠성동2가	지번	378-4	도로명주소	대구광역시 북구 호암로 40 (칠성동2가)		
건축물 현황도							

(1쪽중 1쪽)



도면의 종류	평면도(12층)	축척	1 : nulle	도면 작성자	(주)삼우종합건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	----------	----	-----------	--------	-------------------------

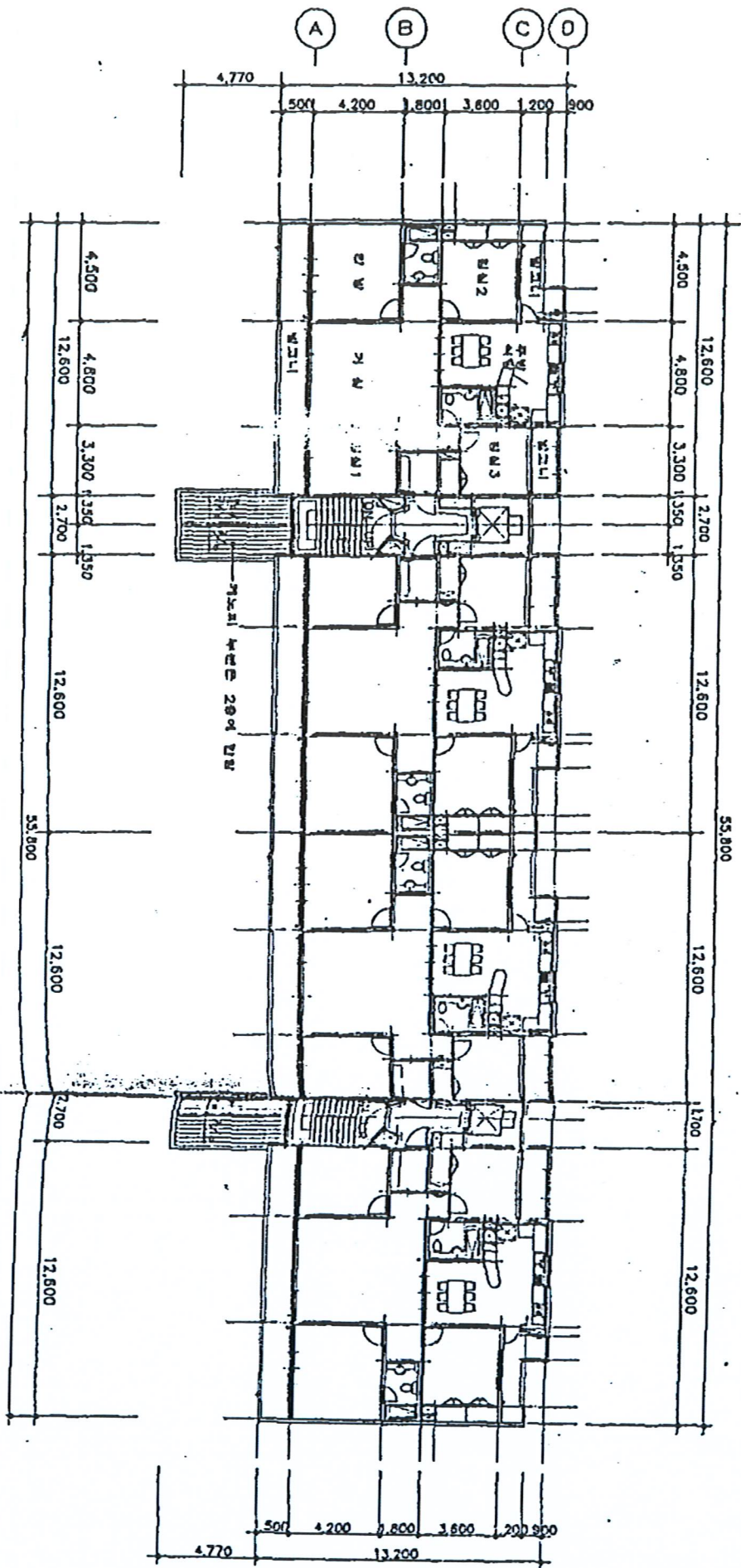
※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	21200041490002649	고유번호	2723010200-3-03780004	명칭	삼성아파트 102동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/72세대
대지위치	대구광역시 북구 칠성동2가		지번	378-4	도로명주소	대구광역시 북구 호암로 40(칠성동2가)	



도면의 종류	평면도(12층)	축척	1 : 150	도면 작성자	(주)삼우종합건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	----------	----	---------	--------	-------------------------





등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 집합건물 [제출용] -

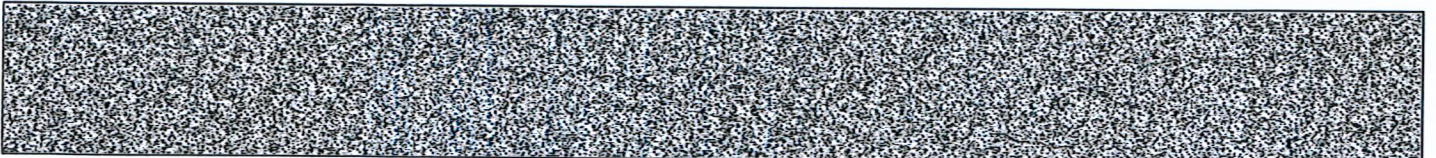
고유번호 1762-1996-160041



[집합건물] 대구광역시 북구 칠성동2가 378-4 삼성아파트 제102동 제12층 제1204호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
2		대구광역시 북구 칠성동2가 378-4 삼성아파트 제102동 [도로명주소] 대구광역시 북구 호암로 40	철근콘크리트 벽식조 슬래브지붕 18층 아파트 삼성아파트 제102동 지층 608.784㎡ 1층 613.968㎡ 2층 592.800㎡ 3층 592.800㎡ 4층 592.800㎡ 5층 592.800㎡ 6층 592.800㎡ 7층 592.800㎡ 8층 592.800㎡ 9층 592.800㎡ 10층 592.800㎡ 11층 592.800㎡ 12층 592.800㎡ 13층 592.800㎡ 14층 592.800㎡ 15층 592.800㎡ 16층 592.800㎡ 17층 592.800㎡ 18층 592.800㎡	도로명주소 2019년7월22일 등기	
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1. 대구광역시 북구 칠성동2가 378-4		대	26127.2㎡	1995년12월27일

[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 176202LMI02195083010961051000060002500014135001111

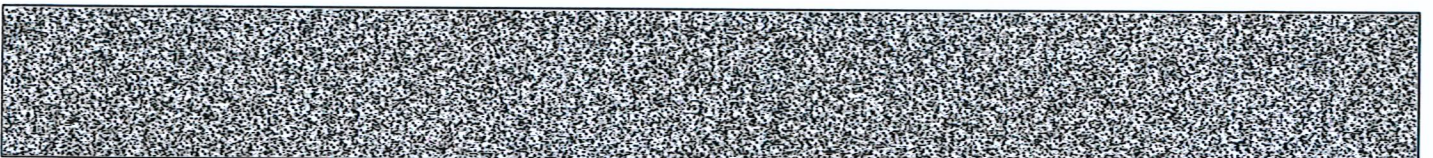
발급확인번호 AAOI-FDBK-0415

발행일 2025/08/05

[집합건물] 대구광역시 북구 칠성동2가 378-4 삼성아파트 제102동 제12층 제1204호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1995년12월27일	제12층 제1204호	철근콘크리트벽식조 132.99㎡	도면편철장 제96책제209장
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1 소유권대지권		26127.2분의 63.4778	1995년11월28일 대지권 1995년12월27일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
5	소유권이전	2013년6월26일 제66651호	2013년4월2일 매매	소유자 고나은 610606-***** 대구광역시 북구 호암로 40, 102동 1204호 (칠성동2가, 삼성아파트) 거래가액 금218,000,000원
6	압류	2024년3월22일 제46667호	2024년3월22일 압류(징세과-티 16532)	권리자 국 처분청 북대구세무서장
7	가압류	2024년4월23일 제63967호	2024년4월23일 대구지방법원의 가압류 결정(2024카단6 71)	청구금액 금32,000,000 원 채권자 주식회사 대구은행 170111-0000141 대구 수성구 달구벌대로 2310 (수성동2가) (소관 여신관리부)
9	압류	2024년10월8일 제154334호	2024년10월8일 압류(행정국 징수과-014685)	권리자 북구(대구광역시) 2215
11	임의경매개시결정	2025년7월24일 제3869265호	2025년7월24일 대구지방법원의 임의경매개시결 정(2025타경873 5)	채권자 주식회사아이엠뱅크(변경전상호:주식회 사대구은행) 170111-0000141 대구 수성구 달구벌대로 2310 (수성동2가) (소관:여신관리부)



[집합건물] 대구광역시 북구 칠성동2가 378-4 삼성아파트 제102동 제12층 제1204호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
7	근저당권설정	2019년6월20일 제88076호	2019년6월20일 설정계약	채권최고액 금227,700,000원 채무자 고나은 대구광역시 중구 달구벌대로 1970,204동 1304호(남산동,남산휴먼시아2단지) 근저당권자 주식회사대구은행 170111-0000141 대구광역시 수성구 달구벌대로 2310(수성동2가) (중구청지점)
8	근저당권설정	2021년1월14일 제6987호	2021년1월14일 설정계약	채권최고액 금141,700,000원 채무자 고나은 대구광역시 북구 호암로 40, 102동 1204호 (칠성동2가,삼성아파트) 근저당권자 주식회사리드코프 110111-0219398 서울특별시 영등포구 은행로 25 (여의도동)

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 8월 5일

법원행정처 등기정보중앙관리소

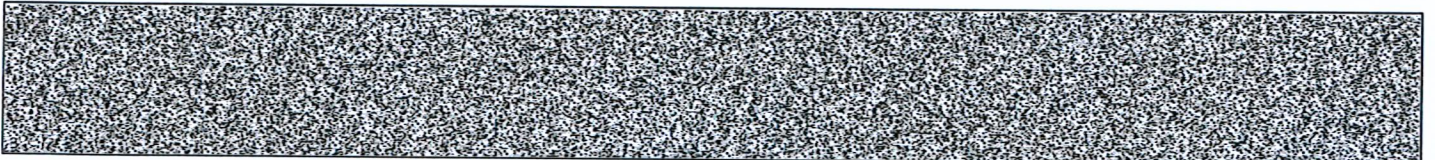
전산운영책임관



* 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 176202LMI02195083010961051000060002500034135001111

발급확인번호 AAOI-FDBK-0415

발행일 2025/08/05

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 1762-1996-160041

[집합건물] 대구광역시 북구 칠성동2가 378-4 삼성아파트 제102동 제12층 제1204호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
고나은 (소유자)	610606-*****	단독소유	대구광역시 북구 호암로 40, 102동 1204호 (칠성동2가, 삼성아파트)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	압류	2024년3월22일 제46667호	권리자 국	고나은
7	가압류	2024년4월23일 제63967호	청구금액 금32,000,000 원 채권자 주식회사 대구은행	고나은
9	압류	2024년10월8일 제154334호	권리자 북구(대구광역시)	고나은
11	임의경매개시결정	2025년7월24일 제3869265호	채권자 주식회사아이엠뱅크(변경전상호:주식회사대 구은행)	고나은

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	근저당권설정	2019년6월20일 제88076호	채권최고액 금227,700,000원 근저당권자 주식회사대구은행	고나은
8	근저당권설정	2021년1월14일 제6987호	채권최고액 금141,700,000원 근저당권자 주식회사리드코프	고나은

[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.

출력일시 : 2025년 8월 5일 오전 10시25분35초