감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	대구광역시 동구 봉무동 1553-1 이시아스파랜드 제111호 (부동산)
의 뢰 인	경남제일신용협동조합이사장
감정평가서번호	경일(부산울산)24-230907-205 호

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

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 부산울산지사

부산광역시 사상구 사상로 5, 3층 (주례동, 부산은행 사상지점)

☎ (051)303-7337 FAX.(051)303-7480

KYUNGIL

경일(부산울산)24-230907-205

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사　　송 보 현　　(인)

(주)경일감정평가법인　　부산울산지사장　　송 보 현　　(서명 또는 인)

감정평가액	사억원정(₩400,000,000.-)			
의 뢰 인	경남제일신용협동조합이사장	감정평가 목적	공매(NPL)	
채 무 자	-	제 출 처	경남제일신용협동조합, 우리자산신탁(주)	
소 유 자 (대상업체명)	수탁자 국제자산신탁(주) [소유자 (주)법화, (주)이시아홀딩스]	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작 성 일
		2023.09.12	2023.09.12	2023.09.13

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량(㎡)	종 류	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	400,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩400,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사　　(인)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 동구 봉무동 소재 '이시아폴리스산업단지' 내에 위치하는 구분건물[주용도: 제1종근린생활시설, 명칭: 이시아스파랜드, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 " 구분건물 " 이라 한다)] 제1층 제111호로서, 공매(NPL) 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

■ **기준가치**

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ **감정평가조건**

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니다.

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 09월 12일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2023년 09월 12일입니다.

5. 기타 참고사항

■ 본건 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 위치확인은 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면, 호별 표시 등에 의거 확인하였으니 공매 진행시 필히 참고바랍니다.

■ 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적을 감안하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였습니다.

KYUNGIL

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

(1) 전체 부동산 개요

<table>
<tr><td>소 재 지</td><td colspan="10">대구광역시 동구 봉무동 1553-1
(대구광역시 동구 팔공로50길 10)</td></tr>
<tr><td>명칭
동/층/호수</td><td colspan="10">이시아스파랜드 제1층 제111호</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건물 의
개 황</td><td>지목</td><td colspan="2">용도지역</td><td colspan="2">대지면적(㎡)</td><td colspan="2">연면적(㎡)</td><td colspan="2">층수
(지하/지상)</td></tr>
<tr><td>대</td><td colspan="2">일반상업</td><td colspan="2">3,646.9</td><td colspan="2">13,434.51</td><td colspan="2">-2/5</td></tr>
<tr><td colspan="2">주구조</td><td colspan="3">주용도</td><td colspan="2">사용승인일</td><td>단지규모
동수</td><td>세대/호</td></tr>
<tr><td colspan="2">철근콘크리트구조
슬래브지붕</td><td colspan="3">제1종근린생활시설</td><td colspan="2">2019.07.15</td><td>1</td><td>29</td></tr>
<tr><td rowspan="2">설비현황</td><td>난방
설비</td><td>냉방
설비</td><td>위생 및
급배수설비</td><td>소화전
설 비</td><td>화재탐지
설 비</td><td>승강기
설 비</td><td>도시가스
설 비</td><td colspan="2">기타
설비</td></tr>
<tr><td>-</td><td>-</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td colspan="2">-</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
가	-/1/111	56.43	56.43	35.9535	92.3835	29.1988	소매점
합계		**56.43**	**56.43**	**35.9535**	**92.3835**	**29.1988**	-

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	봉무동 1553-1	이시아스파랜드 -/1/101	89.08	소매점	990,000,000	11,100,000	2023.03.01 2019.07.15
B	봉무동 1553-2	연세메디컬센터 -/1/118	62.04	제2종근린 생활시설	550,000,000	8,870,000	2022.09.28 2020.11.03

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례(B)"를 "기호(가)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

KYUNGIL

5. 시점수정치의 산정

사례 기호(B) : 본건 기호 (가)

본건은 구분건물(소매점)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 대구 이시아폴리스 (집합상가) 자본수익율을 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

기 간	자본수익률(%)	비 고
2022년 3분기	0.610	2022년 3분기 수익률
2022년 4분기	-0.29	2022년 4분기 수익률
2023년 1분기	-0.69	2023년 1분기 수익률
2023년 2분기	-0.75	2023년 2분기 수익률
2023년 3분기	-	2023년 3분기 수익률
2022.09.28 ~ 2023.09.12	**-2.301**	**(1+0.0061 x 3/92) x (1-0.0029) x (1-0.0069) x (1-0.0075) x (1-0.0075 x 74/91) ≒ 0.97699**

KYUNGIL

6. 개별요인 비교치의 산정

■ 상업용

[본건 기호 (가) / 사례 기호(B)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	대체로 유사합니다.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	대체로 유사합니다.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.82	호의 위치별 효용에서 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		0.820	-

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	8,870,000	1.000	0.97699	0.820	7,106,039	7,110,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	-/1/111	56.43	7,110,000	401,217,300	400,000,000
합 계		56.43	-	-	400,000,000

KYUNGIL

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산 가격수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
대구광역시 동구 봉무동 이시아폴리스산업단지	10,000,000~15,000,000원/㎡ 수준	1층 전면
	6,000,000~8,000,000원/㎡ 수준	1층 측,후면
위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.		

2. 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
1	봉무동 1553-1	이시아스파랜드 /1/103	55.02	소매점	630,000,000	11,500,000	2023.04.17 2019.07.15	공매
2	봉무동 1553-1	이시아스파랜드 /1/103	55.02	소매점	656,000,000	11,900,000	2022.09.22 2019.07.15	담보
3	봉무동 1553-1	이시아스파랜드 /1/112	1111.24	상점	6,800,000,000	6,120,000	2022.09.20 2019.07.15	담보
4	봉무동 1553-1	이시아스파랜드 /1/110	70.68	소매점	517,000,000	7,310,000	2019.09.26 2019.07.15	담보
5	봉무동 1553-1	이시아스파랜드 /1/111	56.43	소매점	412,000,000	7,300,000	2019.09.26 2019.07.15	담보

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

KYUNGIL

Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 유사부동산 가격수준, 인근 유사부동산 평가사례)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)
400,000,000

KYUNGIL

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	대구광역시 동구 봉무동	1553-1 이시아 스파랜드	제1종(2종) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 5층				
	[도로명 주소] 대구광역시 동구 팔공로 50길 10			지하2층	2,832.87			
				지하1층	3,134.18			
				1층	2,083.66			
				2층	1,333.74			
				3층	1,350.02			
				4층	1,350.02			
				5층	1,350.02			
1	〃	1553-1	대	일반상업지역	3,646.9			
가				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제111호	56.43	56.43	400,000,000	공용면적 35.9535㎡ 포함
					29.1988			
				1 소유권대지권	-------	29.1988		
					3,646.9			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	120,000,000	
						건 물 :	280,000,000	
	합 계						₩400,000,000.-	
			이	하	여	백		

기준시점 : 2023. 09. 12

KYUNGIL

구분건물감정평가요항표(1)

위 치	본건은 대구광역시 동구 봉무동 소재 '이시아폴리스산업단지' 내에 위치하는 토지입니다.
주위환경	본건 인근으로 동유형의 중.소형 공장 및 지식산업센터, 상가, 중.대단위 아파트단지 등이 혼재하는 아시아폴리스산업단지로서, 제반 주위환경은 보통시됩니다.
교통상황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.
토지의 형상 및 이용상황	본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 세장형 토지로서 상업용건부지로 이용중입니다.
인접 도로상황	본건 필지 남측으로 폭 약 20미터 내외의 아스팔트포장도로와 접하고있습니다.
토지이용계획 관계	■ 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 문화재보존영향 검토대상구역(기념물 제15호)<대구광역시문화재보호조례>, 역사문화환경보존지역(사적 제262호)<문화재보호법>, 지방산업단지(대구이시아폴리스)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 지원시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>
주위전경 (남측)	

KYUNGIL

구분건물감정평가요항표(2)

건 물 구 조	철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하2층 지상5층 건물 내 제1층 제111호로서, (사용승인일 : 2019.07.15) 외 벽 : 몰탈 위 페인트 및 전,후면 인조석, 통유리 마감 등 내 벽 : 페인팅 및 내부인테리어 마감 등 창 호 : 샤시창호 마감 등입니다.
이 용 상 황	본건은 기준시점 현재 공실입니다.
부 대 설 비	본건 기본적인 급·배수설비, 도시가스설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비 등이 구비되어있습니다.
부 합 물 및 종 물 관 계	-.
임 대 상 황	미상입니다.
공부와의 차이 및 기타사항	-.
본 건 전 경 (북측)	

KYUNGIL

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	대구광역시 동구 봉무동 일대



KYUNGIL

상 세 위 치 도

N

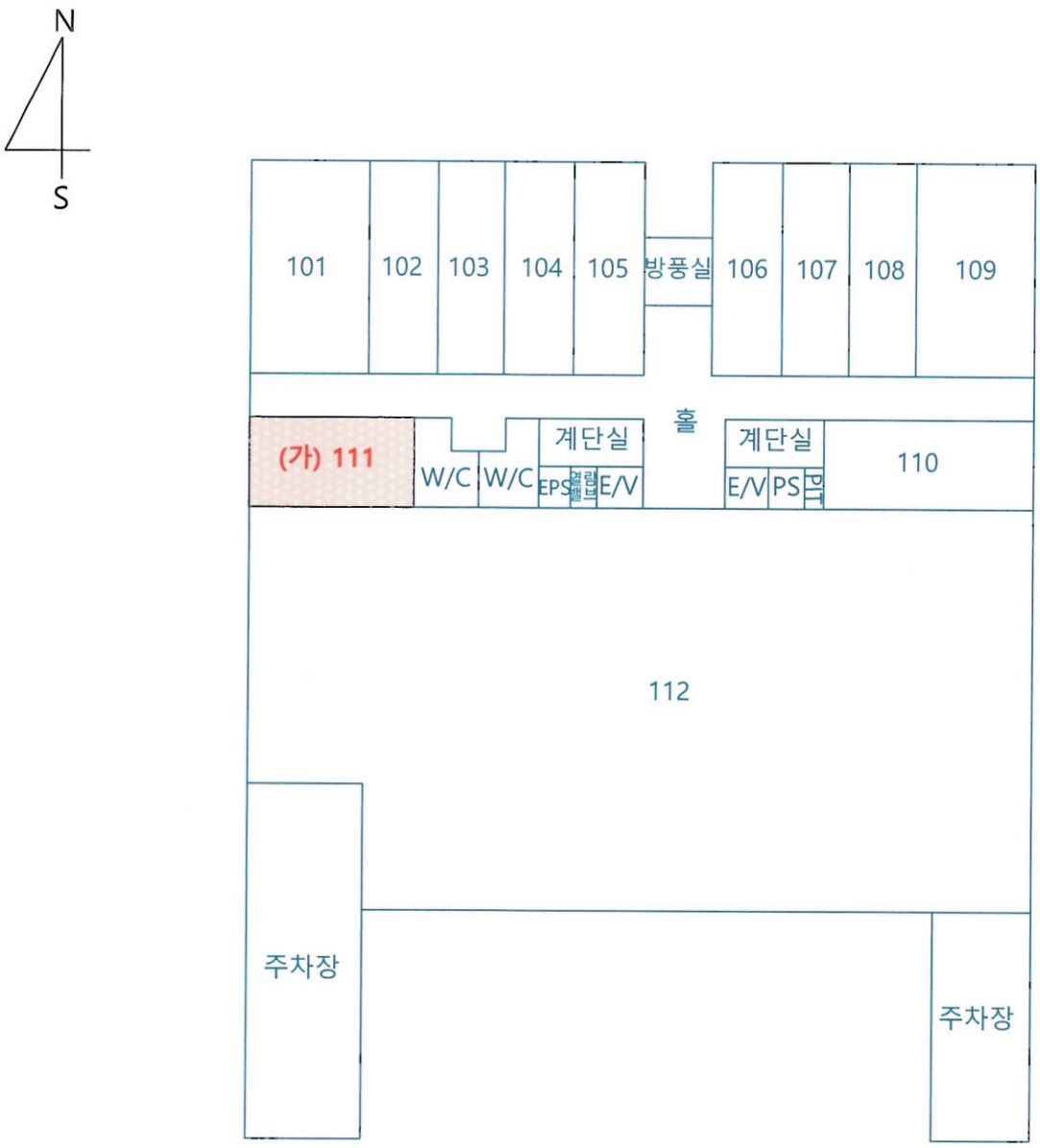
S

소 재 지	대구광역시 동구 봉무동 1553-1 이시아스파랜드 제111호



KYUNGIL

호별배치도 및 임대상황



(가) 제1층 제111호

※ 임 대 상 황 : 미 상 임.

KYUNGIL

사 진 용 지



【본건 남측 주위전경】



【본건 북측 주위전경】

KYUNGIL

사 진 용 지



【본건 전경(남측)】



【본건 전경(북측)】

KYUNGIL

사 진 용 지



【본건 복도 전경】



【본건(가)】

KYUNGIL

사 진 용 지



【본건(가) 내부】

KYUNGIL

수 수 료 청 구 서

경남제일신용협동조합이사장 귀하

감정평가서번호 : 경일(부산울산)24-230907-205호
2023-09-13

一金칠십일만팔천삼백원整 (₩718,300.-)

2023-09-07자 귀 제『 - 』호로 의뢰하신『 대구광역시 동구 봉무동 1553-1 이시아스파랜드 제111호(부동산) 』 에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가법인등의 보수에관한기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평가수수료		₩508,000	
실비	여 비	119,200	※ 감정평가수수료 하한 적용
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	2,000	200,000+(350,000,000×11/10,000×0.8) ≒508,000
	기타 실비	14,000	
	특별용역비		
합 계		₩653,000	* 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩65,300	
총 계		₩718,300	
기납부 착수금		₩	
정 산 청 구 액		₩718,300	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(24-230907-205)로 하여주시기 바랍니다.
※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시요. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

광안신협	131-020-116607	예금주: (주)경일감정평가법인

㈜ 경일감정평가법인 부산울산지사장

(TEL . (051)303-7337 FAX . (051)303-7480)

【공급자(사업자)등록번호 : 389-85-00254】

KYUNGIL

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1701-2019-010033

[집합건물] 대구광역시 동구 봉무동 1553-1 이시아스파랜드 제1층 제111호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년8월2일	대구광역시 동구 봉무동 1553-1 이시아스파랜드 [도로명주소] 대구광역시 동구 팔공로50길 10	철근콘크리트구조 슬래브지붕 제1종(2종)근린생활시설 5층 이시아스파랜드 지2층 주차장 1895.88㎡ 지2층 판매시설(창고)467.91㎡ 지2층 기계실 403.41㎡ 지2층 홀 계단실 65.67㎡ 지1층 주차장 3076.16㎡ 지1층 홀 계단실 58.02㎡ 1층 판매시설(상점)1111.24㎡ 1층 1종근린생활시설(소매점)436.27㎡ 1층 홀 복도 계단실 282.01㎡ 1층 제2종근린생활시설(일반음식점) 254.14㎡ 2층 제1종근린생활시설 1333.74㎡ 3층 제1종근린생활시설 1350.02㎡ 4층 운동시설(체력단련장) 1350.02㎡ 5층 제1종근린생활시설(목욕장) 1350.02㎡	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 17020217001203091010190071WOY0100355OU013318791112 **발급확인번호 AAMH-ONPU-0339** **발행일 2023/09/07**

[집합건물] 대구광역시 동구 봉무동 1553-1 이시아스파랜드 제1층 제111호

(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 대구광역시 동구 봉무동 1553-1	대	3646.9㎡	2019년8월2일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년8월2일	제1층 제111호	철근콘크리트구조 56.43㎡	

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	3646.9분의 29.1988	2019년7월15일 대지권 2019년8월2일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년8월2일 제115100호		공유자 지분 3646.9분의 3606.9 주식회사법화 170111-0622367 대구광역시 동구 팔공로 250, 125호(봉무동,이시아스타) 지분 3646.9분의 40 주식회사이시아홀딩스 170111-0701856 대구광역시 동구 팔공로 250, 125호(봉무동,이시아스타)
2	공유자전원지분전부이전	2019년8월2일 제115101호	2019년8월1일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2019-14166호~~

[집합건물] 대구광역시 동구 봉무동 1553-1 이시아스파랜드 제1층 제111호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
3	소유권이전	2019년9월30일 제143291호	2019년9월30일 신탁재산의귀속	공유자 지분 3646.9분의 40 주식회사이시아홀딩스 170111-0701856 대구광역시 동구 팔공로 250, 125호(봉무동,이시아스타) 지분 3646.9분의 3606.9 주식회사법화 170111-0622367 대구광역시 동구 팔공로 250, 125호(봉무동,이시아스타)
	2번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
4	공유자전원지분전부 이전	2019년9월30일 제143296호	2019년9월27일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2019-15400호
5	압류	2022년4월11일 제43059호	2022년4월11일 압류(세무2과-4 192)	권리자 동구(대구광역시) 2212

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

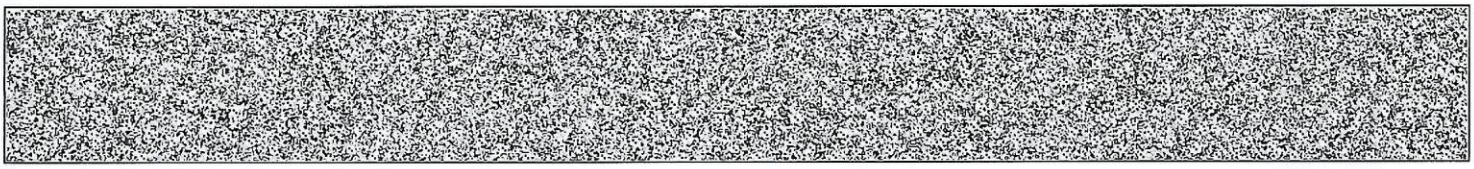
관할등기소 대구지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2023년 9월 7일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 170202170012030910101900 71WOY0100355OU033318791112 **발급확인번호 AAMH-ONPU-0339** **발행일 2023/09/07**

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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 1701-2019-010033

[집합건물] 대구광역시 동구 봉무동 1553-1 이시아스파랜드 제1층 제111호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
국제자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	압류	2022년4월11일 제43059호	권리자 동구(대구광역시)	국제자산신탁주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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.

출력일시 : 2023년 09월 07일 13시 55분 18초

문서확인번호: 1694-0623-1528-6728

발급번호 : 202327140003190584　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2023/ 09/ 07

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

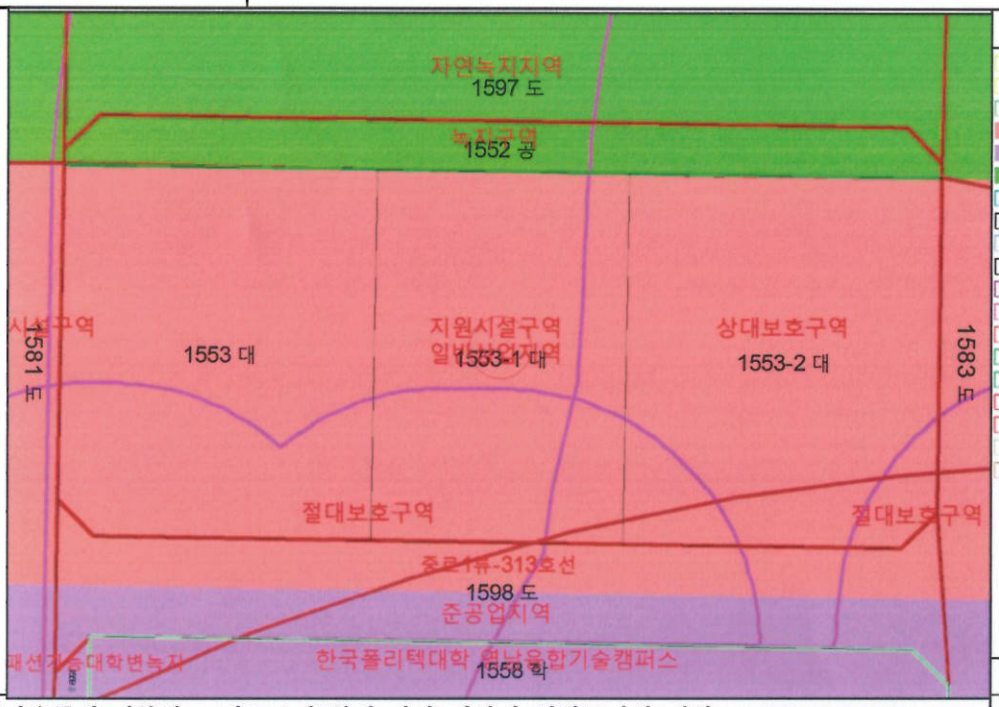
신청인	성명	경일감정평가법인	주소	
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	대구광역시 동구 봉무동	1553-1	대	3,646.9

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(국지도로)(접합) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>,문화재보존영향 검토대상구역(기념물 제15호)<대구광역시문화재보호조례>,역사문화환경보존지역(사적 제262호)<문화재보호법>,지방산업단지(대구이시아폴리스)<산업입지 및 개발에 관한 법률>,지원시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면



축척 1/1500

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

2023/ 09/ 07

대 구 광 역 시　동 구 청 장

대구광역시 동구청 장의인

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

◆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 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급확인번호 : MAMD-AWAC-WLYW-BRMR-ERKV

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2018. 12. 4.>

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	2714010500-3-15530001	명칭	호수/가구수/세대수
			29호/0가구/0세대

대지위치	대구광역시 동구 봉무동	지번	1553-1	도로명주소	대구광역시 동구 팔공로50길 10 (봉무동)	
※대지면적	3,646.9 ㎡	연면적	13,434.51 ㎡	※지역	일반상업지역	※지구	경제자유구역 외 1	※구역	제1종지구단위계획구역 외 3
건축면적	2,104.66 ㎡	용적률 산정용 연면적	7,467.46 ㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	제1종근린생활시설	층수	지하: 2층, 지상: 5층
※건폐율	57.7109 %	※용적률	204.7619 %	높이	26 m	지붕	슬래브	부속건축물	동 ㎡
※조경면적	587.93 ㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지2층	철근콘크리트구조	자동차관련시설(증기세차장)	1,158.05	주1	지2층	철근콘크리트구조	홀, 계단실	65.67
주1	지2층	철근콘크리트구조	주차장	737.83	주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장	3,076.16
주1	지2층	철근콘크리트구조	자동차관련시설(증기세차장)	467.91	주1	지1층	철근콘크리트구조	홀, 계단실	58.02
주1	지2층	철근콘크리트구조	기계실	403.41	주1	1층	철근콘크리트구조	판매시설(상점)	1,111.24

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2023년 9월 7일

대구광역시 동구청장

대구광역시 동구청 직인 장의인

담 당 자 :

전 화 :

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

고유번호	2714010500-3-15530001	명칭	호수/가구수/세대수
			29호/0가구/0세대

대지위치	지번	도로명주소
대구광역시 동구 봉무동	1553-1	대구광역시 동구 팔공로50길 10 (봉무동)

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	주식회사법화	170111-0******
설계자	박해원 (주)가인건축사사무소	대구광역시-건축사사무소-763
공사감리자	박해원 (주)가인건축사사무소	대구광역시-건축사사무소-763
공사시공자 (현장관리인)	장기영 동원건설산업 주식회사	창원시-건축공사업-170121

※주차장				
구분	옥내	옥외	인근	면제
자주식	103 대 1,287.5 ㎡	41 대 512.5 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기			
승용 2 대	비상용	대	
※ 하수처리시설			
형식	하수종말처리장연결		
용량	169.59㎥		

허가일	2017.5.1.
착공일	2017.5.29.
사용승인일	2019.7.15.
관련 주소	
지번	
도로명	

※제로에너지건축물 인증		※건축물 에너지효율등급 인증		※에너지성능지표(EPI) 점수	※녹색건축 인증		※지능형건축물 인증	
등급		등급		65.39 점	등급		등급	
에너지자립률	0 %	1차에너지 소요량 (또는 에너지절감률)	0 kWh/㎡(%)	※에너지소비총량	인증점수	점	인증점수	점
유효기간: . . .~ . . .		유효기간: . . .~ . . .		0 kWh/㎡	유효기간: . . .~ . . .		유효기간: . . .~ . . .	

내진설계 적용 여부	내진능력	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형		
지하수위 G.L m		기초형식 지내력기초	설계지내력(지내력기초인 경우) 30.6 t/㎡	구조설계 해석법 동적해석법	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2019.7.15.	대구경북경제자유구역청 지구관리1과-2880(2019.07.15.)호에 의거 신축 사용승인되어 신규작성	2019.12.30.	) 1,158.05㎡ 와 주차장 737.83㎡로 용도변경. 주차	지구: 비행안전제5구역(전술)
2019.10.28.	[2019-용도변경허가-62]지하2층 201호 판매시설 467.91㎡를 자동차관련시설(세차장) 467.91㎡로 용도변경. 지하2층 주차장 1, 895.88㎡를 202호 자동차관련시설(세차장		대수변경 : 옥내155대(1,797.5㎡) 에서 106대(1,219㎡)로 감소 [2019-건축주택과-용도변경허가-68]3층 제1종근린생활시설(의원) 1350.02㎡를 운동시설(실내골프연습장)로1350.02	구역: 절대정화구역 구역: 상대정화구역 구역: 지원시설구역 - 이하여백 -

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

발급확인번호 : MAMD-AWAC-WLYW-BRMR-ERKV

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2017. 1. 20.>

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	2714010500-3-15530001	명칭	호수/가구수/세대수 29호/0가구/0세대
대지위치	대구광역시 동구 봉무동	지번 1553-1	도로명주소 대구광역시 동구 팔공로50길 10 (봉무동)

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	436.27					
주1	1층	철근콘크리트구조	홀,복도,계단실	282.01					
주1	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점)	254.14					
주1	2층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(의원)	1,333.74					
주1	3층	철근콘크리트구조	운동시설(실내골프연습장)	1,350.02					
주1	4층	철근콘크리트구조	운동시설(체력단련장)	1,350.02					
주1	5층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(목욕장)	1,350.02					
		- 이하여백 -							

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

발급확인번호 : MAMD-AWAC-WLYW-BRMR-ERKV

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2서식] <신설 2017. 1. 20.>

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

고유번호	2714010500-3-15530001	명칭	호수/가구수/세대수
			29호/0가구/0세대

대지위치	지번	도로명주소
대구광역시 동구 봉무동	1553-1	대구광역시 동구 팔공로50길 10 (봉무동)

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
	㎡ 용도변경. 3층 301~306호를 301호로 표기, 3층 309호~311호를 302호로 표기, 3층 307호~308호를 303호로 표기함. 용도변경에 따른 교통영향 평가결과에 따라 실내주차 대수가 106대 에서 103대로 감소, 실외주차 대수가 44대 에서 41대로 감소. - 이하여백 -		

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

시점확인 진본 2023/09/07 13:52:49 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 1694-0623-6852-0806

정부24 gov.kr

(2쪽 중 제1쪽)

집합건축물대장(전유부, 갑)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2021. 7. 12.>

고유번호	2714010500-3-15530001	정부24접수번호	20230907-80274241	명칭		호명칭	111
대지위치	대구광역시 동구 봉무동	지번	1553-1	도로명주소	대구광역시 동구 팔공로50길 10 (봉무동)		

전 유 부 분

구분	층별	※ 구조	용도	면적(㎡)
주	1층	철근콘크리트구조	소매점	56.43
		- 이하여백 -		

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	지하1층	철근콘크리트구조	공용부(주차장)	21.1535
주	지하1~2층	철근콘크리트구조	공용부(주차장,기계실 등)	7.8478
주	각층	철근콘크리트구조	공용부(복도,계단,화장실 등)	6.9522
		- 이하여백 -		

소 유 자 현 황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
국제자산신탁주식회사 / 110111-2******	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	1/1	2019.9.30. / 소유권이전
- 이하여백 -			

※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2023년 09월 07일

대구광역시 동구청 장의인

담당자: 민원여권과

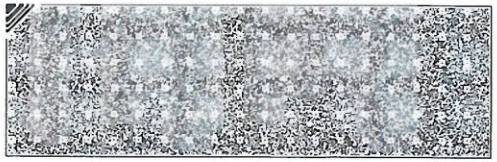
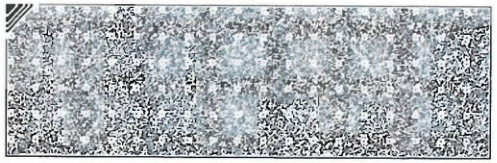
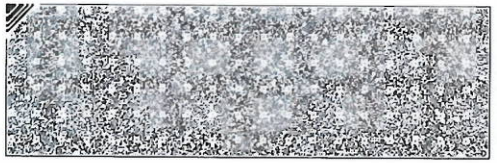
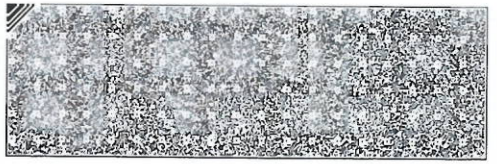
전 화:

대구광역시 동구청장

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호 1694-0623-6852-0806

고유번호	2714010500-3-15530001	정부24접수번호	20230907-80274241	명칭	호명칭 111
대지위치	대구광역시 동구 봉무동	지번	1553-1	도로명주소	대구광역시 동구 팔공로50길 10 (봉무동)

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)

공동주택(아파트) 가격(단위:원)

기 준 일	공동주택(아파트) 가격

* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2019.7.15	대구경북경제자유구역청 지구관리1과-2880(2019.07.15.) 호에 의거 신축 사용승인되어 신규작성			
2019.7.22	지구관리1과-2950호에 의거 소유자 지분 정정			
2019.12.30	건축물대장 전유부 폐쇄			
	- 이하여백 -			

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]
하단의 바코드로도

