

감정평가서

건명	대구광역시 북구 칠성동2가 1-2 외 엠에이치엘퍼스트오페라 제6층 제616호 소재 부동산
의뢰인	소래신용협동조합장
감정서번호	1-250924-301

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서
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.

(주)감정평가법인 태백



우)06596 서울특별시 서초구 법원로4길 31, 3층(서초동, 태백빌딩)

TEL. 02-6401-7923 FAX. 02-6442-7923

물 건 개 요

소재지	대구광역시 북구 칠성동2가 1-2외 엠에이치엘퍼스트오페라 제6층 제616호		
감정평가액	114,000,000원	소유자	우리자산신탁

대 상 물 건 전 경



(부동산)감정평가표

Page : 1

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

감정평가사
조윤제

(주)감정평가법인 태백 대표이사 정명현

조 윤 제



감정평가액	일억일천사백만원정(₩114,000,000.-)					
의뢰인	소래신용협동조합장		감정평가목적	공매(NPL)		
채무자	-		제출처	우리자산신탁		
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.09.26	2025.09.26	2025.09.29	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	114,000,000
	이	하	여	백		
	합계					₩114,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사					

이 소 제



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 대구광역시 북구 소재 '북구청역(지하철 대구3호선)' 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분 건물)으로서, 「소래신용협동조합」에서 의뢰된 공매(NPL) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『감정평가에 관한 규칙』

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고, 수익환원법에 의한 시산가액은 수익과 비용 및 환원이율의 변동 가능성 또는 불확실성에 따른 편차가 발생할 수 있고, 유사한 임대사례의 포착이 어려워 적용이 곤란함. 따라서 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 기준시점 등

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 26일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2025년 09월 26일)를 통하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 확정

소재지	대구광역시 북구 칠성동2가 1-2외 (대구광역시 북구 침산로21길 41)								
건물명 및 층·호수	엠에이치엘퍼스트오페라 제6층 제616호								
건물의 개 황	지목	용도지역		대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수(지하/지상)	
	대	일반상업		2,445.5		23,751.401		-3/20	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모		
	철근콘크리트구조		업무시설(오피스텔), 제1,2종근린생활시설		2015.10.16		동수	세대/호	
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비	
	○	-	○	○	○	○	-	-	
일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도			
		전유	공용	합계					
가)	6/616	30.99	24.2734	55.2634	5.68	오피스텔			
합 계		30.99	24.2734	55.2634	5.68	-			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
㉠	칠성동2가 90	9/809	48.4053	오피스텔	담보	2023.06.07	180,000,000
						2017.08.02	(약 3,720,000)
㉡	칠성동2가 90	9/807	77.5321	오피스텔	담보	2023.01.17	290,000,000
						2017.08.02	(약 3,740,000)

2) 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	칠성동2가 296-2	12/1219	26.2768	오피스텔	2025.04.17	110,000,000	등기사항 전부증명서 등
					2020.07.29	(약 4,190,000)	
㉡	칠성동2가 296-2	8/809	26.2768	오피스텔	2024.05.30	110,000,000	KAIS 등
					2020.07.29	(약 4,190,000)	
㉢	칠성동2가 296-2	13/1311	26.2768	오피스텔	2024.01.08	126,000,000	KAIS 등
					2020.07.29	(약 4,800,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
오피스텔	전유면적당: 3,400,000 ~ 3,700,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산 중개업소

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 부동산태인)

■ 대구 북구 칠성동2가

지역통계			대구			북구			칠성동2가	
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	오피스텔	63.90%	68.23%	75	53.10%	60.78%	8	57.43%	55.38%	4
6개월 평균	오피스텔	63.44%	65.73%	46	73.81%	72.61%	3	69.95%	69.92%	2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 비교사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 층별 효용도·위치별 효용도 등 제반 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	칠성동2가 296-2	12/1219	26.2768	오피스텔	2025.04.17	110,000,000	등기사항 전부증명서 등
					2020.07.29	(약 4,190,000)	

나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(오피스텔)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '대구 매매가격지수(오피스텔)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2025.04.17~2025.09.26)

$$\frac{2025\text{년 } 8\text{월}}{2025\text{년 } 3\text{월}} = \frac{92.36}{93.55} \times 1 = 0.98728$$

※ 기준시점 : 2025.09.26 2025년 8월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2025.04.17 2025년 3월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.98728).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	0.94	대상물건은 사례 대비 도심지 및 상업, 업무 시설과의 접근성 등에서 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.95	대상물건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(배이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	대상물건은 사례 대비 전유부분의 면적 등에서 다소 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.893	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	4,190,000	1.000	0.98728	0.893	3,694,076	3,690,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	6/616	30.99	5.68	3,690,000	114,353,100	114,000,000
합 계		30.99	5.68	-	-	114,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

감정평가액(원)	114,000,000원
----------	--------------

2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 경매시장 추이 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

끝.

(구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대구광역시 북구 칠성동2가	1-2	업무시설 (오피스텔) 제1.2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지하3층 지상20층				
	대구광역시 북구 침산동 [도로명주소] 대구광역시 북구 침산로 21길 41	400-7 엠에이치 엘퍼스트 오페라		지하3층	1,626.565			
				지하3층	238.11			
				지하2층	1,987.825			
				지하1층	1,928.575			
				1층	410.4815			
				1층	371.584			
				2층	478.9936			
				2층	474.8869			
				3~20층 (각)	901.91			
1	대구광역시 북구 칠성동2가	1-2	대	일반상업지역	1,547.5			
2	대구광역시 북구 침산동	400-7	대	일반상업지역	898			
가				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제616호	30.99	30.99	114,000,000	공용면적 포함
					5.68			
				1,2 소유권대지권	-----	5.68		
					2,445.5			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 34,200,000 79,800,000	
	합 계						₩114,000,000	

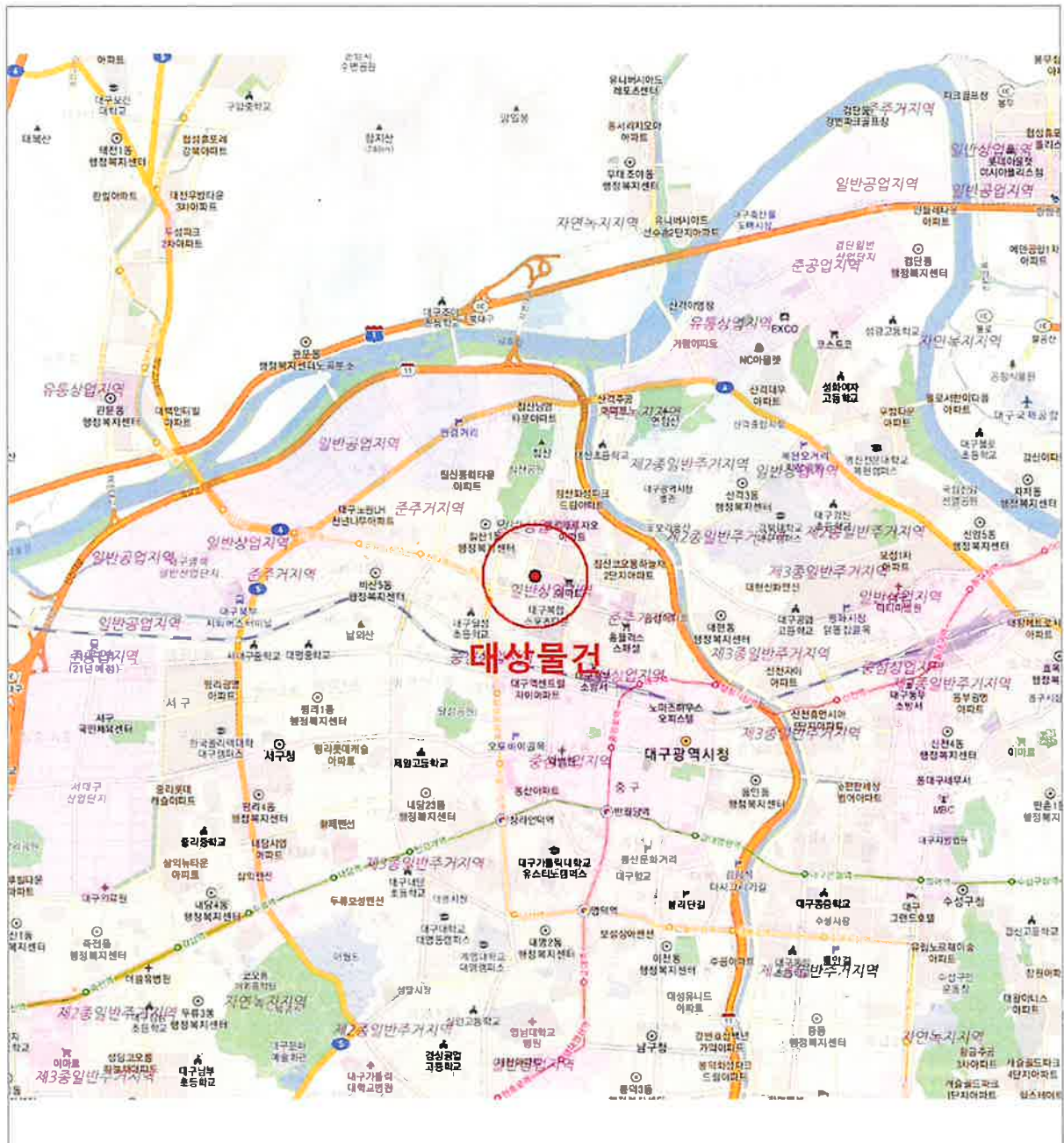
구분건물 감정평가 요항표

위치 및 부근의 상	대상물건은 대구광역시 북구 소재 '북구청역(지하철 대구3호선)' 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 주위는 아파트단지, 오피스텔, 관공서 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대임. 제반 입지여건 무난한 편임.
교 통 상 황	대상물건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(대구3호선 북구청역)이 소재하는 등 대중교통 상황은 보통임.
건 물 의 구 조 및 이 용 상 황	■ 건물의 구조 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물 내 제6층 제616호로서, - 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등 - 내벽 : 벽지도배, 타일붙임 마감 등 - 창호 : 하이샤시 창호 등임. ■ 이용상황 오피스텔로 이용 중임. (후첨"건물내부구조도"참조)
냉난방 설비 등 기타 부대설비	기본적인 위생설비 및 급배수 설비, 전기설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.
토 지 형 상 및 이 용 상 태 와 인 접 도 로	인접지 대비 등고 평탄한 2필 일단의 세장형 토지로서, "오피스텔 및 근린생활시설" 건부지로 이용중이며, 북측 및 서측으로 왕복 6차선 및 2차선의 포장도로와 각각 접함.
토 지 이 용 계 획 및 공 법 상 제 한 상 태	■ 일련번호 1),2) 공히 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 시가지조성사업지역, 가축사육제한구역(가축사육제한구역), 상대보호구역, 상대보호구역(2025-02-17), 절대보호구역(2025-02-17)임.
공 부 와 의 차 이	없 음.
임 대 관 계 및 기 타	대상물건 임대관계는 미상임.

광역위치도

소재지

대구광역시 북구 칠성동2가 일대

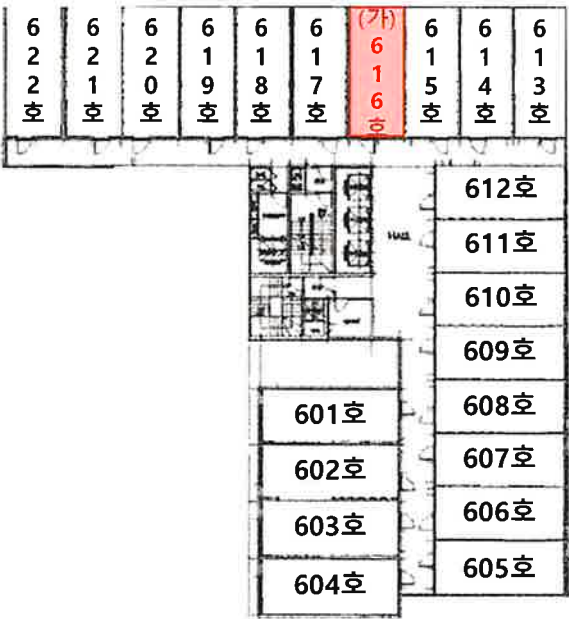


내 부 구조도 및 임대 내역



MH엘퍼스트 오페라 제6층 제616호

No Scale



< 호 별 배 치 도 >



< 내 부 구 조 도 >

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임대차보증금(원)	월임대료(원)	
(가)	기준시점 현재 임대관계 미상임			-

사 진 용 지



대상물건 외부 전경



주위 환경



현관 전경



6층 전경

회 보 서

우)06596 서울특별시 서초구 법원로4길 31, 3층(서초동, 태백빌딩)
E-Mail : tbapp01@kapaland.co.kr

TEL. 02-6401-7923
FAX. 02-6442-7923

문서번호 : 1-250924-301

시행일자 : 2025-09-29

수 신 : 소래신용협동조합장

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재 · 공 람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)감정평가법인 태백의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 조합의
무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.09.24일자로 저희 법인에 의뢰하신 『대구광역시 북구 칠성동2가 1-2 외
엠에이치엘퍼스트오페라 제6층 제616호 소재 부동산』건에 대하여 첨부와같이 감정하여
회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부



(주)감정평가법인 태백



수수료 청구서

(전화: 02-6401-7923, FAX: 02-6442-7923)
사업자등록번호 : 264-81-30693

문서번호 : 1-250924-301

수 신 : 소래신용협동조합장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.09.24 자 귀 제『

』호로

의뢰하신『 대구광역시 북구 칠성동2가 1-2외 엠에이치엘퍼스트오페라 제6층 제616호

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		306,320	250,000+64,000,000 x 11/10,000 x 0.8배≈306,320
실	여 비	319,600	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	—	
	기타 실비	—	
비	소 계	319,600	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		625,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		62,500	
합 계		687,500	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		687,500	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

남인천신용협동조합 : 131-021-046248(예금주:주식회사감정평가법인태백)

입금명은 1-250924-301로 부탁드립니다.

(주)감정평가법인 태백 본사

대표이사 정명현





문서확인번호: 1758-7095-8227-1017

발급번호 : 202527230003352685

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 09/ 24

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명		주소		
			전화번호		
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m²)
	대구광역시 북구 칠성동2가		1-2	대	1,547.5
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 시가지조성사업지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> 상대보호구역(2025-02-17)<교육환경 보호에 관한 법률> 상대보호구역(2025-02-17)<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					
	범례				
축척 1/1300					
수입증지 붙이는곳					
수 수 료 전 자 결 제 민 원					

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

2025/ 09/ 24

대 구 광 역 시 북 구 청 장





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 -

고유번호 1701-2015-012660



[집합건물] 대구광역시 북구 칠성동2가 1-2의 1필지 엠에이치엘퍼스트오페라 제6층 제616호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2015년11월2일	대구광역시 북구 칠성동2가 1-2 대구광역시 북구 침산동 400-7 엠에이치엘퍼스트오페라 [도로명주소] 대구광역시 북구 침산로21길 41	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상20층 업무시설(오피스텔) 제1.2중근린생활시설 지하3층 주차장 1626.565㎡ 지하3층 기계실 238.11㎡ 지하2층 주차장 1987.825㎡ 지하1층 주차장 1928.575㎡ 1층 제2중근린생활시설(일반음식점.사무소.휴게음식점) 410.4815㎡ 1층 제1중근린생활시설(소매점) 371.584㎡ 2층 제1중근린생활시설(의원) 478.9936㎡ 2층 제2중근린생활시설(일반음식점.휴게음식점) 474.8869㎡ 3층 오피스텔(22호) 901.91㎡ 4층 오피스텔(22호) 901.91㎡ 5층 오피스텔(22호) 901.91㎡ 6층 오피스텔(22호) 901.91㎡ 7층 오피스텔(22호) 901.91㎡ 8층 오피스텔(22호)	

[집합건물] 대구광역시 북구 칠성동2가 1-2외 1필지 엠에이치엘퍼스트오피라 제6층 제616호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			901.91㎡ 9층 오피스텔(22호) 901.91㎡ 10층 오피스텔(22호) 901.91㎡ 11층 오피스텔(22호) 901.91㎡ 12층 오피스텔(22호) 901.91㎡ 13층 오피스텔(22호) 901.91㎡ 14층 오피스텔(22호) 901.91㎡ 15층 오피스텔(22호) 901.91㎡ 16층 오피스텔(22호) 901.91㎡ 17층 오피스텔(22호) 901.91㎡ 18층 오피스텔(22호) 901.91㎡ 19층 오피스텔(22호) 901.91㎡ 20층 오피스텔(22호) 901.91㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 대구광역시 북구 칠성동2가 1-2 2. 대구광역시 북구 침산동 400-7	대 대	1547.5㎡ 898㎡	2015년11월2일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2015년11월2일	제6층 제616호	철근콘크리트구조 30.99㎡	

[집합건물] 대구광역시 북구 칠성동2가 1-2의 1필지 엠에이치엘퍼스트오페라 제6층 제616호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2 소유권대지권	2445.5분의 5.68	2015년10월16일 대지권 2015년11월2일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2015년11월2일 제262598호		소유자 주식회사다산엔터테인먼트 170111-0398744 대구광역시 수성구 두산동 105 대우트럼프월드수성 에프동 801호
2	소유권이전	2015년11월2일 제262602호	2015년10월27일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2015-7626호
2-1	신탁주의사항			이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년8월1일 부기
3	가처분	2016년6월10일 제92963호	2016년6월10일 대구지방법원의 가처분결정(201 6카단31072)	피보전권리 대물변제 약정에 기한 소유권이전등기청구권 채권자 이지건설주식회사 160111-0127682 대전광역시 서구 갈마로147번길 5-6(갈마동) 금지사항 매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 기타일체의 처분행위 금지
4	가처분	2018년9월3일 제139539호	2018년9월3일 대구지방법원의 가처분결정(201 8카단3355)	피보전권리 분양계약에 기한 소유권이전등기청구권 채권자 이재용 690202-***** 대전 서구 갈마로147번길 5-6, 501호 (갈마동) 금지사항 매매, 증여, 전세권, 저당권,

열람일시 : 2025년09월24일 19시24분10초

[집합건물] 대구광역시 북구 칠성동2가 1-2외 1필지 엠에이치엘퍼스트오페라 제6층 제616호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				임차권의 설정 기타일체의 처분행위 금지
5	4번가처분등기말소	2023년5월1일 제50758호	2022년12월28일 취소결정	
6	3번가처분등기말소	2023년6월8일 제67205호	2018년12월4일 취소결정	
7	압류	2024년12월5일 제181874호	2024년12월5일 압류(정수과-017879)	권리자 북구(대구광역시) 2215

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)
기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 대구지방법원 등기국

- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.
- * 기록사항 없는 압구, 을구는 ‘기록사항 없음’ 으로 표시함.

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 1701-2015-012660

[집합건물] 대구광역시 북구 칠성동2가 1-2의 1필지 엠에이치엘퍼스트오페라 제6층 제616호

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
국제자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2-1	약정/금지사항/환매특약		이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년8월1일 부기	국제자산신탁주식회사
7	압류	2024년12월5일 제181874호	권리자 북구(대구광역시)	국제자산신탁주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

- 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.

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120151490000623	고유번호	2723010200-3-00010002	명칭	MH엘퍼스트 오페라	호수/가구수/세대수	396호/0가구/0세대
대지위치	대구광역시 북구 칠성동2가		지번	1-2 외 1필지	도로명주소	대구광역시 북구 침산로21길 41 (침산동)	
*대지면적	2,445.5 m ²	연면적	23,751.401 m ²	*지역	일반상업지역	*지구	지구단위계획구역
건축면적	1,100.12 m ²	용적률 산정용 연면적	17,970.326 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	업무시설(오피스텔),제1,2종근린생활시설
*건폐율	44.99 %	*용적률	734.83 %	높이	65.6 m	지붕	(철근)콘크리트
*조경면적	410.86 m ²	*공개 공지/공간 면적	172.04 m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	부속건축물	동 m ²
				*건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지3층	철근콘크리트구조	주차장	1,626.565	주1	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점, 사무소, 휴게음식점)	410.4815
주1	지3층	철근콘크리트구조	기계실	238.11	주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	371.584
주1	지2층	철근콘크리트구조	주차장	1,987.825	주1	2층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(의원)	478.9936
주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장	1,928.575	주1	2층	철골콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점, 휴게음식점)	474.8869

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

대구광역시 북구청장



담당자 :
전화 :

발급일: 2025년 9월 24일

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m²]

대지위치 대구광역시 북구 칠성동2가				명칭 MH엘퍼스트 오페라		호수/가구수/세대수 396호/0가구/0세대	
지번 1-2 외 1필지		지번 관련 주소 칠성동400-7		도로명주소 대구광역시 북구 칠성로21길 41 (칠성동)			
				도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기
건축주	(주)다산엔터테인먼트	170111-0*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 3 대	비상용 1 대	허가일 2012.6.8.
설계자	김영도 (주)건축사사무소 우원	대구광역시-건축사사무소 -415	자주식	134 대 5,622.92 m ²	대 m ²	대 m ²	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일
공사감리자	김영도 (주)건축사사무소 우원	대구광역시-건축사사무소 -415	기계식	136 대 102.95 m ²	대 m ²	대 m ²		형식 하수용량처리장면적	지상 개 m ²	2012.12.17.
공사시공자 (현장관리인)	최재왕 엠에이치건설주식회사	대구광역시-건축공사업 -03-0478	전기차	대 m ²	대 m ²	대 m ²		용량	지하 개 m ²	사용승인일 2015.10.16.

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능				
에너지성능지표(EPI) 점수		62.8점, 에너지 소비 총량: 0kWh/m ²	내진설계 적용 여부		내진능력	
			적용			
			특수구조 건축물		지하수위	
			미해당		G.L m	
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초		구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법	
					종류	점검유효기간
					정기점검	2023.11.25.~2026.11.24.

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2015.10.16.	건축-9939호에 의거 신축사용승인되어 신규작성(2012-신축허가185)	2015.10.28.	-2 외 1필지(칠성동 400-7)로 대표지번 등 변경	
2015.10.22.	건축주택과-10840(2015.10.22)호에 의거 지번: 칠성동 400-7 외 1필지(칠성동2가 1-2) → 칠성동2가 1		건축-11588호에 의거 표시변경수리(전유부 공유면적변경(주차장 공유면적 별도표기))	
		2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건	

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120151490000623	고유번호	2723010200-3-00010002	명칭	MH엘퍼스트 오페라	호수/가구수/세대수	396호/0가구/0세대
대지위치	대구광역시 북구 칠성동2가		지번	1-2 외 1필지	도로명주소	대구광역시 북구 침산로21길 41 (침산동)	

건 축 물 현 황					건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	3층	철근콘크리트구조	오피스텔(22호)	901.91	주1	14층	철근콘크리트구조	오피스텔(22호)	901.91
주1	4층	철근콘크리트구조	오피스텔(22호)	901.91	주1	15층	철근콘크리트구조	오피스텔(22호)	901.91
주1	5층	철근콘크리트구조	오피스텔(22호)	901.91	주1	16층	철근콘크리트구조	오피스텔(22호)	901.91
주1	6층	철근콘크리트구조	오피스텔(22호)	901.91	주1	17층	철근콘크리트구조	오피스텔(22호)	901.91
주1	7층	철근콘크리트구조	오피스텔(22호)	901.91	주1	18층	철근콘크리트구조	오피스텔(22호)	901.91
주1	8층	철근콘크리트구조	오피스텔(22호)	901.91	주1	19층	철근콘크리트구조	오피스텔(22호)	901.91
주1	9층	철근콘크리트구조	오피스텔(22호)	901.91	주1	20층	철근콘크리트구조	오피스텔(22호)	901.91
주1	10층	철근콘크리트구조	오피스텔(22호)	901.91			- 이하여백 -		
주1	11층	철근콘크리트구조	오피스텔(22호)	901.91					
주1	12층	철근콘크리트구조	오피스텔(22호)	901.91					
주1	13층	철근콘크리트구조	오피스텔(22호)	901.91					

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120151490000623	고유번호	2723010200-3-00010002	명칭	MH엘퍼스트 오페라	호수/가구수/세대수	396호/0가구/0세대
대지위치	대구광역시 북구 칠성동2가		지번	1-2 외 1필지	도로명주소	대구광역시 북구 침산로21길 41 (침산동)	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2021.2.16.	축물대장 내진설계 여부 기재 정기점검(점검기간 : 2020.12.31 까지, 보고일 : 20 20.12.31)		
2023.8.4.	건축주택과-30558(2023. 8. 4.)호에의거 1층 102호 전유면적 37.3905㎡ → 40.0815㎡ 및 공유면적 26.9540㎡ → 28.8942㎡, 1층 103호 전유면적 48.9060㎡ → 46.2150㎡ 및 공유면적 35.2556㎡ → 33.3156㎡ 집합건축물대장 전유부 변경.		
2024.2.2.	국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재		
2024.2.21.	정기점검(점검기간 : 2023.11.25 까지, 보고일 : 2024.01.05) - 이하여백 -		

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220151490001927				고유번호	2723010200-3-00010002				명칭	MH엘퍼스트 오페라		호명칭	616	
대지위치	대구광역시 북구 칠성동2가					지번	1-2 외 1필지		도로명주소	대구광역시 북구 침산로21길 41 (침산동)					
전유 부분					소유자 현황										
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자							
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인							
주	6층	철근콘크리트구조	오피스텔	30.99	주식회사다산엔터테인먼트	대구광역시 수성구 두산동 105 대우트 럼프월드수성 에프동 801호	1/1	2015.11.2.							
		- 이하여백 -			170111-0*****			소유권보존							
공용 부분					국제자산신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20 층(삼성동)	1/1	2015.11.2.							
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	110111-2*****			소유권이전							
주	각층	철근콘크리트구조	주차장(지하층)	12.9011		- 이하여백 -									
주	각층	철근콘크리트구조	화장실,통신실,승강기,복도,계단실	10.1947	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.										

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

대구광역시 북구청장



발급일자: 2025년 9월 24일

담당자:
전화:

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]

