

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	대구광역시 남구 대명동 1128번지 외 소재 구분건물
평가서번호	가온 2508-08-3112
의뢰인	안동중앙신용협동조합이사장

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

대구경북지사

TEL:(053) 742-1431 FAX:(053) 751-4300



제 출 문

- 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.
- 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.
- 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.
- 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.
- 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인 대구·경북지사

구분건물 감정평가요약

감정평가요약(구분건물)

1. 감정평가의 대상물건

소재지	대구광역시 남구 대명동 1127-2, 같은곳 1128 <대명헤리티지> [대구광역시 남구 대명역2길 104]		
물건종류	구분건물	이용상황	공동주택(아파트)

2. 감정평가액

구분	동/층/호수	수량	감정평가액(원)	비고
구분건물	--/12/1203	1세대	378,000,000	비준가액
감정평가액 합계			378,000,000	

3. 임대내역

내역	임대보증금(원)	--	월임대료(원)	--
비고	임대차 관계는 미상임.			

4. 본건 거래사례 및 감정평가전례(2년이내)

거래사례	거래일자	--	거래금액(원)	--
감정평가 사례	목적/기준시점	--	감정평가액(원)	--

5. 기타 참고사항

주위환경 등	부근일대는 시장, 단독주택, 아파트 단지, 각종 점포 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역이며, 학교, 금융기관, 관공서 등 생활편의시설과의 접근성 및 편리성 등으로 보아 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.
참고 및 유의사항	본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 건물로서, 상호간 견고한 벽체로 구분되어 있으며, 기준시점 현재 각 호별 위치와 면적이 건축물 현황도면 등에 의해 특정 가능함.

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
신 동 호

다

중

하



[주]가온감정평가법인 대구경북지사 지사장 이 한 영 (서명 또는 인)

감정평가액	삼억칠천팔백만원정 (₩378,000,000.-)					
의뢰인	안동중앙신용협동조합이사장		감정평가 목적	공매(NPL)		
채무자	--		제출처 (채권기관)	안동중앙신용협동조합		
소유자 (대상업체명)	주식회사 시온건설 수탁자 우리자산신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
물건목록 표시근거	집합건물 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.20	2025.08.20	2025.08.21	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	--	378,000,000
			이하	여백		
	합계					₩378,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 전관영					

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대구광역시 남구 대명동 [도로명 주소] 대구광역시 남구 대명역2길 104	1127-2, 1128 대명 헤리티지	공동주택 오피스텔 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지하1층 지상18층				
				지1층	198.05			
				1층	281.11			
				2층	607.38			
				3층	607.38			
				4층	607.38			
				5층	607.38			
				6층	337.67			
				7층	337.67			
				8층	313.52			
				9층	313.52			
				10층	313.52			
				11층	313.52			
				12층	313.52			

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 2

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	대구광역시 남구 대명동	1127-2	대	13층	313.52				
				14층	313.52				
				15층	313.52				
				16층	313.52				
				17층	313.52				
				18층	148.76				
2	"	1128	대	일반상업지역	333.6		378,000,000	비준가액	
가	"	"	(내) 철근 콘크리트구조 제12층제1203호	84.48	84.48				
				1,2소유권 대지권	19.6247 ----- 775.3	19.6247			
합 계							₩378,000,000.-		
이 하 여 백									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 남구 대명동 소재 <대구서부정류장> 동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 공매(NPL) 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건개요

2.1 총괄개요

(집합건축물대장 기준)

소재지 [도로명주소]	대구광역시 남구 대명동 1127-2, 같은곳 1128 [대구광역시 남구 대명역2길 104]		
건물명·동호수	【 대명헤리티지 】 제12층 제1203호		
주용도	공동주택, 오피스텔, 근린생활시설		
용도지역	일반상업지역	지목	대
주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용승인일	2022-05-30
건물규모	동수	층수	세대수/호수
	1개동	지하 1층 지상 18층	31/10
면적	대지면적	연면적	
	775.3㎡	6,867.98㎡	
비고	--		





2.2 대상개요

구분			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	동	층/호수						공부	현황
가	--	12/ 1203	84.48	23.6937	108.1737	19.6247	78.10%	공동주택 (아파트)	공동주택 (아파트)
합계			84.48	23.6937	108.1737	19.6247	--	--	--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료 일자인 2025.08.20.일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.08.20.일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가하였음.

6.2 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

6.3 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 주거용으로 이용중인 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 주된 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 임대관계

임대차 관계는 미상임.

- 전입세대알람

--

- 물적동일성 여부, 환가성 등

본건은 구분건물로서, 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였으며, 입지여건, 부근상황, 이용상황 등으로 보아 일반적인 수요, 환가성은 무난할 것으로 판단됨.

- 점유부분의 위치확인 등

본건의 위치확인은 건축물 현황도면 및 현 점유사용부분에 의거 확인하였음.

- 그 밖의 사항

본건 기호(가)는 구조상·이용상 독립적인 이용이 가능한 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 집합건물에 부합함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 가격 참고자료

2.1 인근 유사부동산 거래사례

2.1.1 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
1	성당동 223-3 성당태왕아너스메트로	101/10/1002	84.8333	108.8005	5,127,703	435,000,000	2025.01.26 (2022.06.28)
2	성당동 223-3 성당태왕아너스메트로	101/30/3002	84.8333	108.8005	5,599,216	475,000,000	2024.11.15 (2022.06.28)
3	성당동 223-3 성당태왕아너스메트로	101/27/2701	84.8333	108.8005	5,351,672	454,000,000	2024.04.24 (2022.06.28)

2.2 인근 감정평가사례

(자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점 (사용승인일)	감정평가 목적
4	대명동 1127-2외 대명헤리티지	-/12/1201	84.94	4,838,710	411,000,000	2025.05.15 (2022.05.30)	공매
5	대명동 1127-2외 대명헤리티지	-/13/1303	84.48	4,734,848	400,000,000	2025.05.15 (2022.05.30)	공매
6	대명동 1127-2외 대명헤리티지	-/15/1502	84.60	4,775,414	404,000,000	2024.12.02 (2022.05.30)	공매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건과 유사	4,500,000원/㎡ ~ 4,800,000원/㎡ 내외 수준	전유면적기준
의견		

본건 인근에 소재하는 유사 공동주택(아파트)의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 층별, 위치별, 전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남.

2.4 경매통계분석

(자료출처: 인포케어)

구분	용도	대구광역시 남구		대명동	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
1년간 평균	집합건물	72.70	43	67.27	17
6개월 평균		73.03	26	67.43	13

※ 기준통계기간은 2024.08.01 ~ 2025.07.31.임.

3. 거래사례 선정

본건 건물과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하되, 본건은 공동주택(아파트)으로서 용도, 층별효용 및 위치별효용 등이 유사한 거래사례(1)을 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	계약면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점(사용승인일)
1	성당동 223-3 성당태왕아너스메트로	101/10/1002	84.8333	108.8005	5,127,703	435,000,000	2025.01.26 (2022.06.28)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

5. 시점수정

5.1 유형별 매매가격지수(대구광역시)

(출처: 국가통계포털)

2024.12	2025.07	변동률(%)	비고
101.5	98.3	0.96847	98.3 / 101.5

5.2 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나 본건의 경우 공동주택(아파트)으로서 본건의 특성을 잘 반영하는 것으로 판단되는 아파트 매매가격지수(대구광역시 남구)를 시점수정치로 결정하였음.(0.96847)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

6.1 가치형성요인 비교항목

구분	세부항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.2 가치형성요인 비교치

구분		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수					
라	12/1203	1.00	0.92	0.98	1.00	0.902
의견						
단지 외부요인		기호(가)는 거래사례(1)과 비교하여 단지 외부요인은 대체로 유사함.				
단지 내부요인		기호(가)는 거래사례(1)과 비교하여 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 단지 내부요인은 열세함.				
호별요인		기호(가)는 거래사례(1)과 비교하여 호별요인(층별 효용 등 우세/향별 효용 등 열세)에서 열세함.				
기타요인		본건은 거래사례(1)과 비교하여 기타요인은 대체로 대등함.				

7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구분		거래사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호	층/호수						
가	12/1203	5,127,703	1.000	0.96847	0.902	4,479,356	4,479,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	층/호수					
가	12/1203	84.48	108.1737	4,479,000	378,385,920	378,000,000
합계						378,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	층/호수				
가	15/1503	84.48	108.1737	4,479,000	378,000,000
합계					378,000,000

2. 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 시산가액과 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가사례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

(후첨 “구분건물 감정평가명세표” 참조)

구분건물 요항표

토지	위치 및 주위환경	본건은 대구광역시 남구 대명동 소재 <대구서부정류장> 동측 인근에 위치하는 <대명헤리티지> 제12층 제1203호 단위세대로서, 부근일대는 시장, 단독주택, 아파트 단지, 각종 점포 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역이며, 학교, 금융기관, 관공서 등 생활편익시설과의 접근성 및 편리성 등으로 보아 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.
	교통상황	본건 단지는 북측 인근 간선도로(대명로)를 통하여 "남대구 I.C", "신천대로" 및 "중부내륙고속도로지선" 과 연계되어 있음. 본건 단지까지 제반 차량출입 용이하며, 시내버스승강장, 도시철도1호선 "서부정류장역(관문시장, 대구공업대학교)"이 인근에 위치하는 등 대중 교통시설과의 거리 및 편의성 등으로 보아 제반 대중 교통상황은 보통임.
	형태, 규모, 이용상황 등	2필지 일단의 가장형의 토지로서, 인접지대와 등고 평탄하게 조성되어 있으며, 공동주택, 오피스텔, 근린생활시설 건부지로 이용중임.
	인접도로 상태	남동측 및 남서측으로 폭 약 8미터 정도의 아스팔트 포장도로와 각각 접함.
	토지이용계획 관계	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 도시지역, 일반상업지역, 방화지구(2003-08-07), 소로2류(폭 8m~10m)(2019-03-11)(대구광역시 남구청 도시재생과 문의)(접합), 「건축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 상 건축사육제한구역(녹색환경과 문의바람)임.

구분건물 요향표

건물	건물구조	기호(가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 1층, 지상 18층건 중 공동주택(아파트) 제12층 제1203호(남서향, 계단식) 단위세대로서, 2022년 05월 30일 신축사용승인을 득하였으며, 현상은 보통임. 외벽 : 화강석붙임, 시멘트몰탈위 수성페인트칠 등의 마감 내벽·천장 : 석고보드위 벽지도배, 일부 내장타일 등의 마감 바닥 : 강화마루, 일부 바닥타일 등의 마감 창호 : 하이샷시 복층유리 2중창호임.
	이용상황	기호(가) : 집합건축물대장상 공동주택(아파트) 단위세대로서 방3, 주방, 거실, 욕실겸화장실2, 다용도실, 발코니 등으로 이용중임.
	부대설비	위생설비, 급·배수 및 급탕설비, 도시가스 온수보일러에 의한 난방설비, 시스템에어 컨설비, 승강기설비, 화재탐지설비 및 경보시설, 옥내소화전설비, 방송설비 등이 되 어 있음.
	임대상황	임대차 관계는 미상임.
	공부와의 차이 및 기타	없음.

광역위치도



소재지

대구광역시 남구 대명동 1127-2번지 외
<대명헤리티지> 제12층 제1203호



본건
<대명헤리티지>
제12층 제1203호

상세위치도



소재지

대구광역시 남구 대명동 1127-2번지 외
<대명헤리티지> 제12층 제1203호

거래사례(1)
성당동 223-3
<성당태왕아너스메트로>
제101동제10층제1002호
@5,127,703원/㎡
2025.01.26

거래사례(2)
성당동 223-3
<성당태왕아너스메트로>
제101동제30층제3002호
@5,599,216원/㎡
2024.11.15

거래사례(3)
성당동 223-3
<성당태왕아너스메트로>
제101동제27층제2701호
@5,351,672원/㎡
2024.04.24

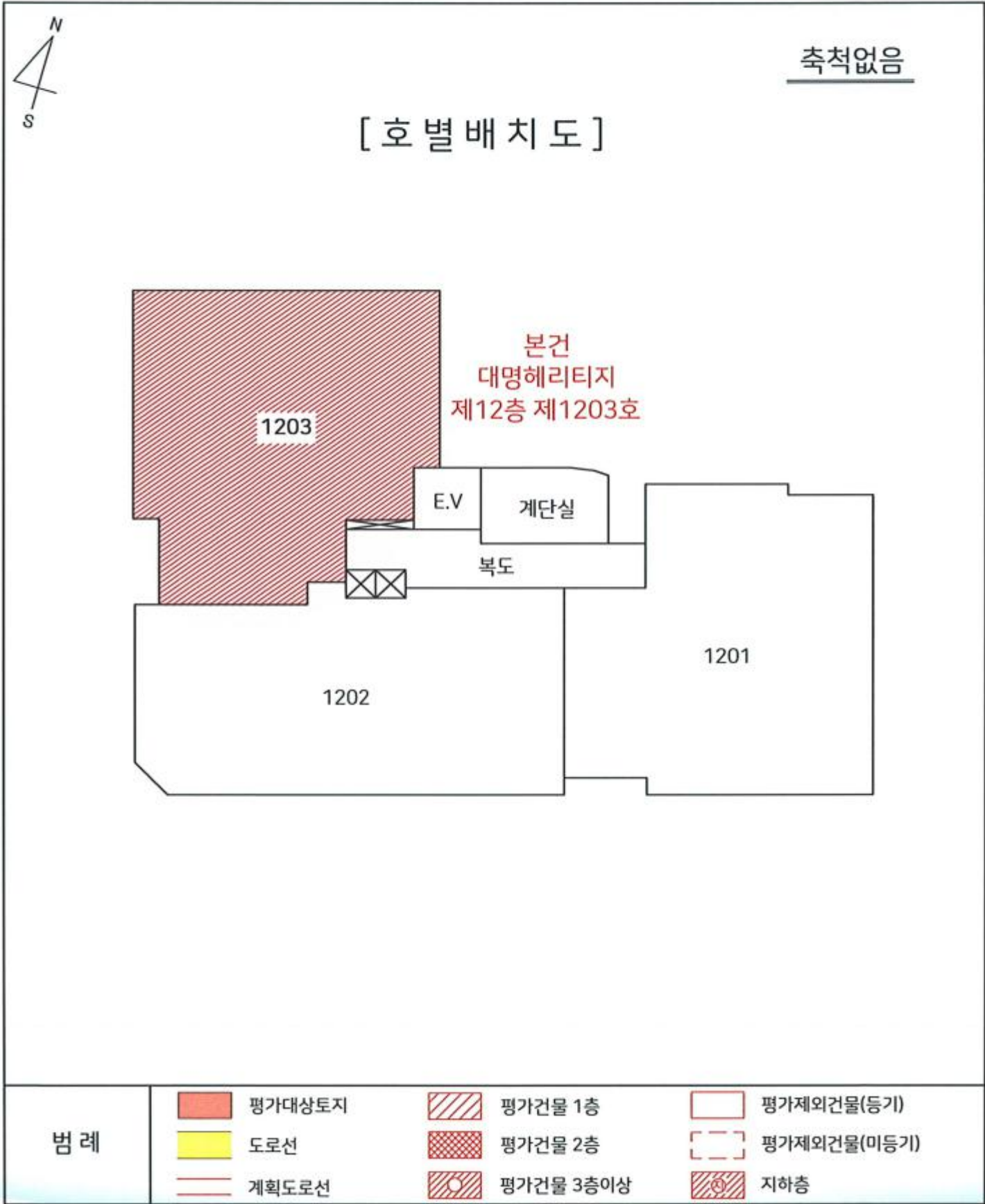
본건
<대명헤리티지>
제12층 제1203호

감정평가사례(4)
공매
대명동 1127-2 외
<대명헤리티지>
제12층 제1201호
@4,838,710원/㎡
2025.05.15

감정평가사례(5)
공매
대명동 1127-2 외
<대명헤리티지>
제13층 제1303호
@4,734,848원/㎡
2025.05.15

감정평가사례(6)
공매
대명동 1127-2 외
<대명헤리티지>
제15층 제1502호
@4,775,414원/㎡
2024.12.02

지적 및 건물개황도

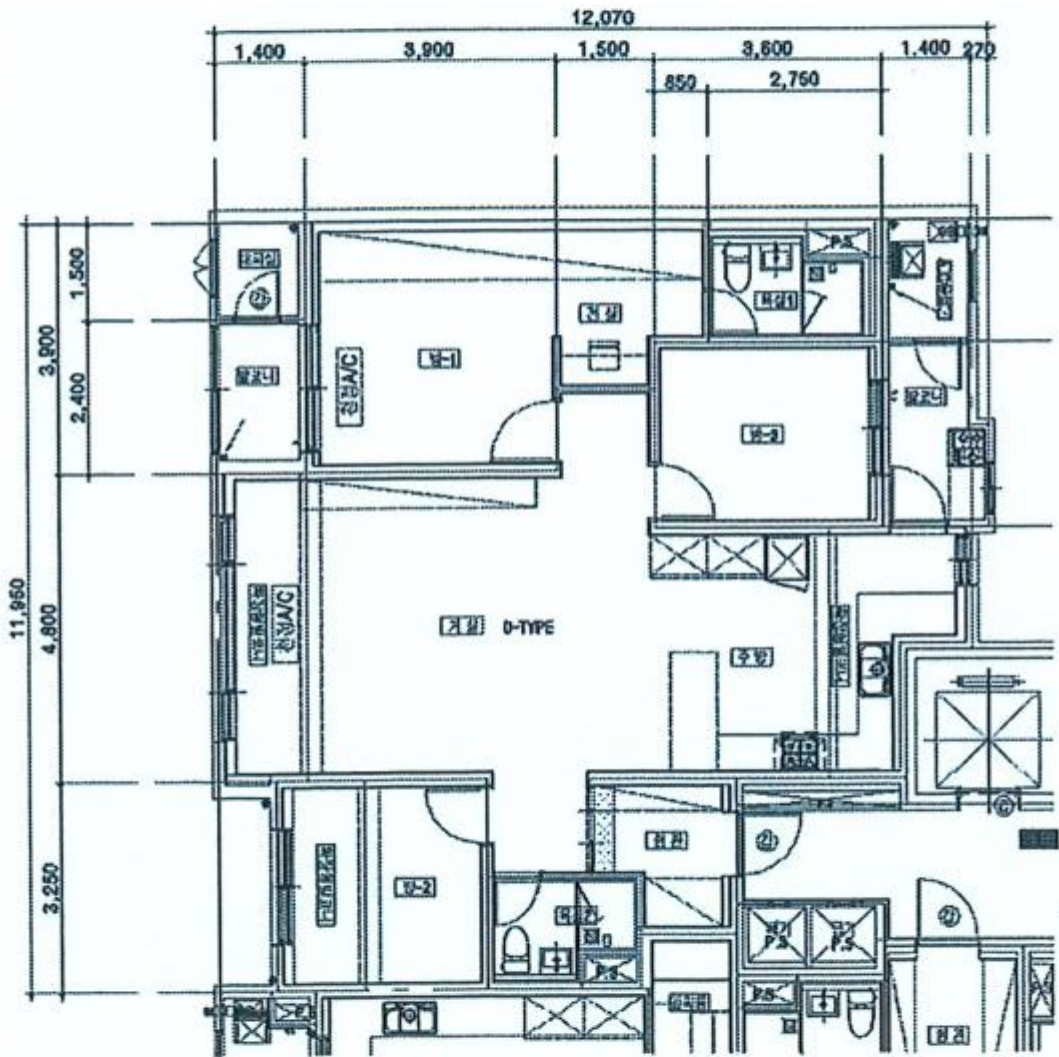


건물개황도 및 임대상황



축척없음

[내부구조도]



평면도
제12층 제1203호

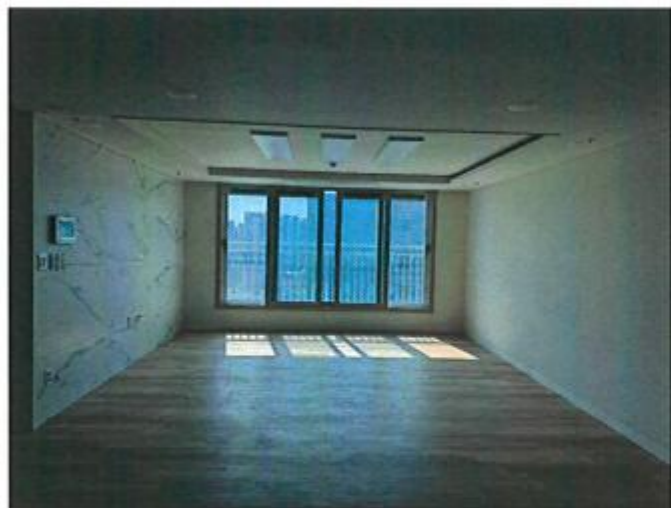
사 진 용 지



본건 단지전경(남서측에서 촬영)



본건 공동주택(아파트) 내부전경



본건 공동주택(아파트) 내부전경



본건 공동주택(아파트) 내부전경



문서확인번호: 1755-5715-6148-6396



발급번호 : 202527200001860251

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 08/ 19

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	정재용	주소	대구광역시 수성구 수성로 411, 104동 706호	
			전화번호	010-3509-4896	
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)
	대구광역시 남구 대명동		1127-2	대	333.6
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 방화지구(2003-08-07), 소로2류(폭 8m~10m)(2019-03-11)(대구광역시 남구청 도시재생과 문의)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(녹색환경과 논의바람)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당하는 사항		[해당없음]			
확인도면					
	범례 시가지정관지구(중심) 방화지구 도시지역 일반상업지역 광로3류(폭 4m~50m) 소로2류(폭 8m~10m) 도시철도				
축척 1/1000				수입증지 붙이는곳	
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 08/ 19 대구광역시 남구청장				수수료 전자결제 민원	

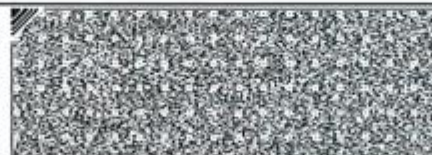
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202527200001860251

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 08/ 19

유의사항	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	※ 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.





문서확인번호: 1755-5718-3896-6555

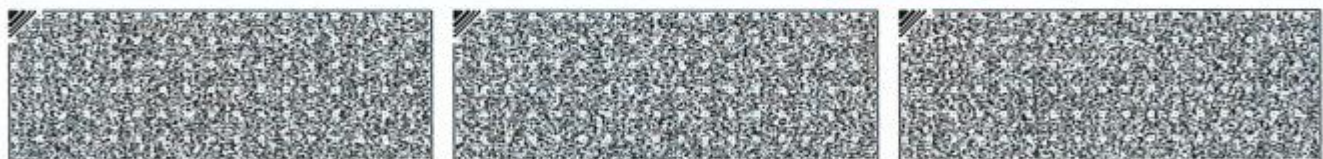


발급번호 : 202527200001860253

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 08/ 19

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	정재웅	주소	대구광역시 수성구 수성로 411, 104동 706호		
			전화번호	010-3509-4896		
신청토지	소재지 대구광역시 남구 대명동			지 번	지 목	면적(m ²)
				1128	대	441.7
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 방화지구(2003-08-07), 소로2류(폭 8m~10m)(2019-03-11)(대구광역시 남구청 도시재생과 문의)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(녹색환경과 문의바람)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면				범례 - 시가지경관지구(중심) - 방화지구 - 도시지역 - 일반상업지역 - 장로3류(폭 40m~50m) - 소로2류(폭 8m~10m) - 자동차정류장 - 도시철도		
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.				축척 1/1000		
2025/ 08/ 19				수입증지 붙이는곳		
대구광역시 남구청장				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.

발급번호 : 202527200001860253

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 08/ 19

유의사항	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	※ 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.



◆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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1701-2022-008555



[집합건물] 대구광역시 남구 대명동 1127-2외 1필지 대명헤리티지 제12층 제1203호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2022년6월10일	대구광역시 남구 대명동 1127-2, 1128 대명헤리티지 [도로명주소] 대구광역시 남구 대명역2길 104	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상18층 공동주택 오피스텔 근린생활시설 지1층 198.05㎡ 1층 281.11㎡ 2층 607.38㎡ 3층 607.38㎡ 4층 607.38㎡ 5층 607.38㎡ 6층 337.67㎡ 7층 337.67㎡ 8층 313.52㎡ 9층 313.52㎡ 10층 313.52㎡ 11층 313.52㎡ 12층 313.52㎡ 13층 313.52㎡ 14층 313.52㎡ 15층 313.52㎡ 16층 313.52㎡ 17층 313.52㎡ 18층 148.76㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 대구광역시 남구 대명동 1127-2 2. 대구광역시 남구 대명동 1128	대 대	333.6㎡ 441.7㎡	2022년6월10일 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 170202W0Y01205080010220191000008515100015535001112

발급확인번호 AA0J-FAIT-5554

발행일 2025/08/19

[집합건물] 대구광역시 남구 대명동 1127-2외 1필지 대명헤리티지 제12층 제1203호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2022년6월10일	제12층 제1203호	철근콘크리트구조 84.48㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2 소유권대지권		775.3분의 19.6247	2022년6월2일 대지권 2022년6월10일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2022년6월10일 제67460호		소유자 주식회사시온건설 200111-0452139 대구광역시 남구 성당로 88,4층(대명동)
2	소유권이전	2022년6월10일 제67468호	2022년6월10일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)
	신탁			신탁원부 제2022-7541호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)	
기록사항 없음	

— 이 하 여 백 —



[집합건물] 대구광역시 남구 대명동 1127-2외 1필지 대명헤리티지 제12층 제1203호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 8월 19일

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(<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 170202WOY01205080010220191000008515100035535001112

발급확인번호 AA0J-FAIT-5554

발행일 2025/08/19

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 탈소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1701-2022-008555

[집합건물] 대구광역시 남구 대명동 1127-2외 1필지 대명헤리티지 제12층 제1203호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
우리자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

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 동분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	212022148000043		고유번호		2720010300-3-11280000		명칭		호수/가구수/세대수	
						대명 헤리티지		10호/07가구/31세대		
대지위치			대구광역시 남구 대명동			지번		1128 외 1필지		
※대지면적			775.3㎡		연면적		6,867.98㎡		※지역	
					※지역		일반상업지역		※지구	
건축면적			618.16㎡		용적률 산정용 연면적		4,330.93㎡		주구조	
					주용도		철근콘크리트구조		※지구	
※건폐율			79.73%		※용적률		558.61%		높이	
					※건축선 후퇴면적		55.8m		지붕	
※조경면적			132.88㎡		※공개공지/공간면적		㎡		※건축선 후퇴거리	
									㎡	

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1층	철근콘크리트구조	통신설·기계실·전기실·발전기실, 환풍기·계단실	198.05	주1	2층	철근콘크리트구조	계단실,홀	22.63
주1	1층	철근콘크리트구조	근린생활시설	183.03	주1	3층	철근콘크리트구조	주차장	584.75
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실·복도·화장실·통신실·방재실	98.08	주1	3층	철근콘크리트구조	계단실,홀	22.63
주1	2층	철근콘크리트구조	주차장	584.75	주1	4층	철근콘크리트구조	주차장	584.75

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 8월 19일

대구광역시 남구청장



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 증명표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(건축물 제2종)

대지위치		대구광역시 남구 대명동				명칭		대명 헤리티지		호수/가구수/세대수		10호/07가구/3세대	
지번	지번 관련 주소					도로명주소		대구광역시 남구 대명동2길 104 (대명동)					
1128 외 1필지						도로명주소 관련 주소							
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		인허가 시기				
건축주	주식회사시온건설	200111-0-*****	구분	옥내	옥외	인근	면적	승용	대	비상용	1 대	허가일	2020.7.2.
설계자	배성현 주식회사연민건축사사무소	대구광역시-건축사사무소 -452	자주식	48 대	대	대	대	※하수처리시설	※금수설비(저수조)		개	착공일	2020.10.7.
공사감리자	배성현 주식회사연민건축사사무소	대구광역시-건축사사무소 -452	기계식	대	대	대	대	형식	지상	개	개	사용승인일	2022.5.30.
공사시공자 (현장관리인)	주식회사시온건설	대구광역시-주택건설사업등 등록자-0017	전기차	대	대	대	대	용량	200인용	지하	개		
※건축물 인증 현황													
인증명		유효기간	성능		건축물 구조 현황				건축물 관리 현황				
에너지성능지표(EPI) 점수			75.01점. 에너지소비총량: 0KWh/m ²		내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부		해당		
					특수구조 건축물		적용		지하수위		GL -1.7 m		
					기초형식 [✓] 지내력기초		미해당		구조설계해석법: [] 등가정적해석법		건축물 관리점검 현황		
					[] 파일기초		40 V(m)		[✓] 동적해석법		종류		
											점검유효기간		
													
변동사항													
변동일		변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항					
2022.5.30.		건축과-21324(2022.5.30.)호에 따라 신규작성(2020-신축허가-39)				에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재							
2024.2.2.		국토교통부령 제1235호(2023.8.1.) 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)				- 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, 을) 건축물현황

(1쪽 중 1쪽)

건물ID	212022148000043	고유번호	2720010300-3-11280000	명칭	대명 헤리티지	호수/가구수/세대수	10호/07가구/31세대
대지위치	대구광역시 남구 대명동			지번	1128 외 1필지	도로명주소	대구광역시 남구 대명역2길 104 (대명동)

건 속 물 현 황					건 속 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	4층	철근콘크리트구조	계단실,홀	22.63	주1	14층	철근콘크리트구조	아파트(3세대)	313.52
주1	5층	철근콘크리트구조	주차장	584.75	주1	15층	철근콘크리트구조	아파트(3세대)	313.52
주1	5층	철근콘크리트구조	계단실,홀	22.63	주1	16층	철근콘크리트구조	아파트(3세대)	313.52
주1	6층	철근콘크리트구조	오피스텔(3호)	337.67	주1	17층	철근콘크리트구조	아파트(3세대)	313.52
주1	7층	철근콘크리트구조	오피스텔(3호)	337.67	주1	18층	철근콘크리트구조	아파트(1세대)	148.76
주1	8층	철근콘크리트구조	아파트(3세대)	313.52			- 이하여백 -		
주1	9층	철근콘크리트구조	아파트(3세대)	313.52					
주1	10층	철근콘크리트구조	아파트(3세대)	313.52					
주1	11층	철근콘크리트구조	아파트(3세대)	313.52					
주1	12층	철근콘크리트구조	아파트(3세대)	313.52					
주1	13층	철근콘크리트구조	아파트(3세대)	313.52					

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물D	2220221480000029	고유번호	2720010300-3-11280000	명칭	대명 헤리티지	호명칭	1203
대지위치	대구광역시 남구 대명동			지번	1128 외 1필지	도로명주소	대구광역시 남구 대명역2길 104 (대명동)

전유부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	12층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	84.48	우리자산신탁주식회사 110111-2*****	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13 층(역삼동)	1/1	2022.6.10. 소유권이전
공용부분						- 이하여백 -		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	각층	철근콘크리트구조	주차장, 방재실, 통신실, 기계실, 전기 실, 발전기실, 환풍, 지하계단실	64.3229				
주	각층	철근콘크리트구조	벽체공용, 1층복도, 1층HALL, 각층 계단실, 각층복도, 각층HALL	23.6937				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

대구광역시 남구청장



담당자:
전 화:

발급일자: 2025년 8월 19일

※ 경계벽이 없는 구분장포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

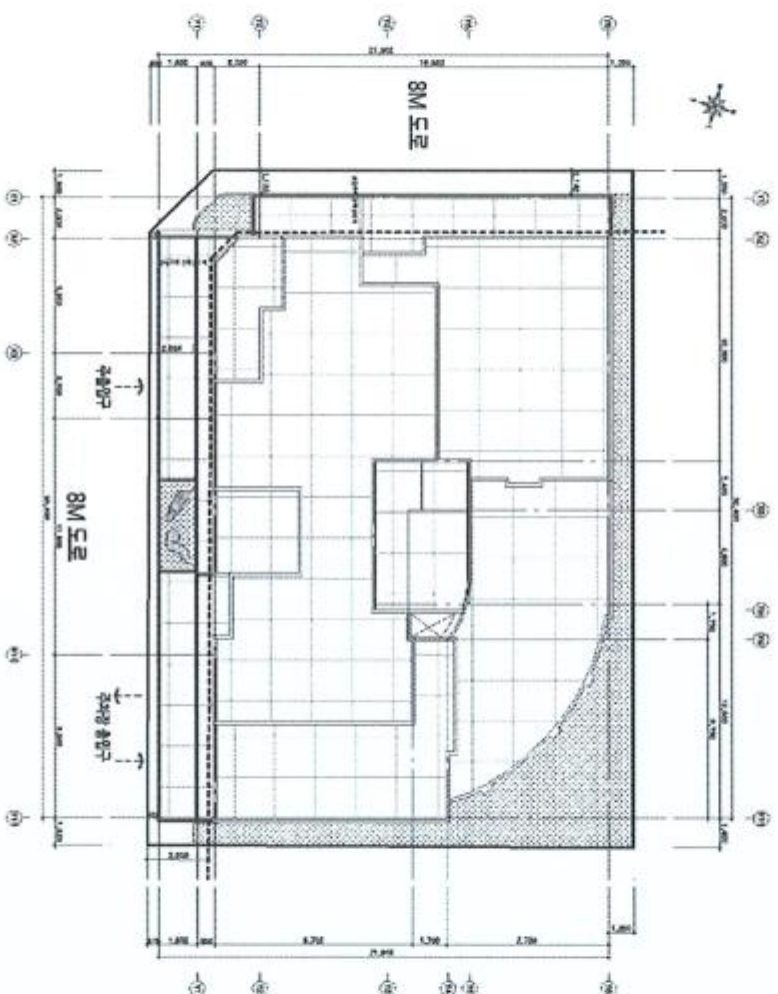
297mm×210mm(백상지 80g/㎡)



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120221480000043	고유번호	2720010300-3-11280000	명칭	호수/구수/세대수 10호/01구/31세대
대지위치	대구광역시 남구 대명동	지번	1128 외1필지	도로명주소	대구광역시 남구 대명역2길 104 (대명동)

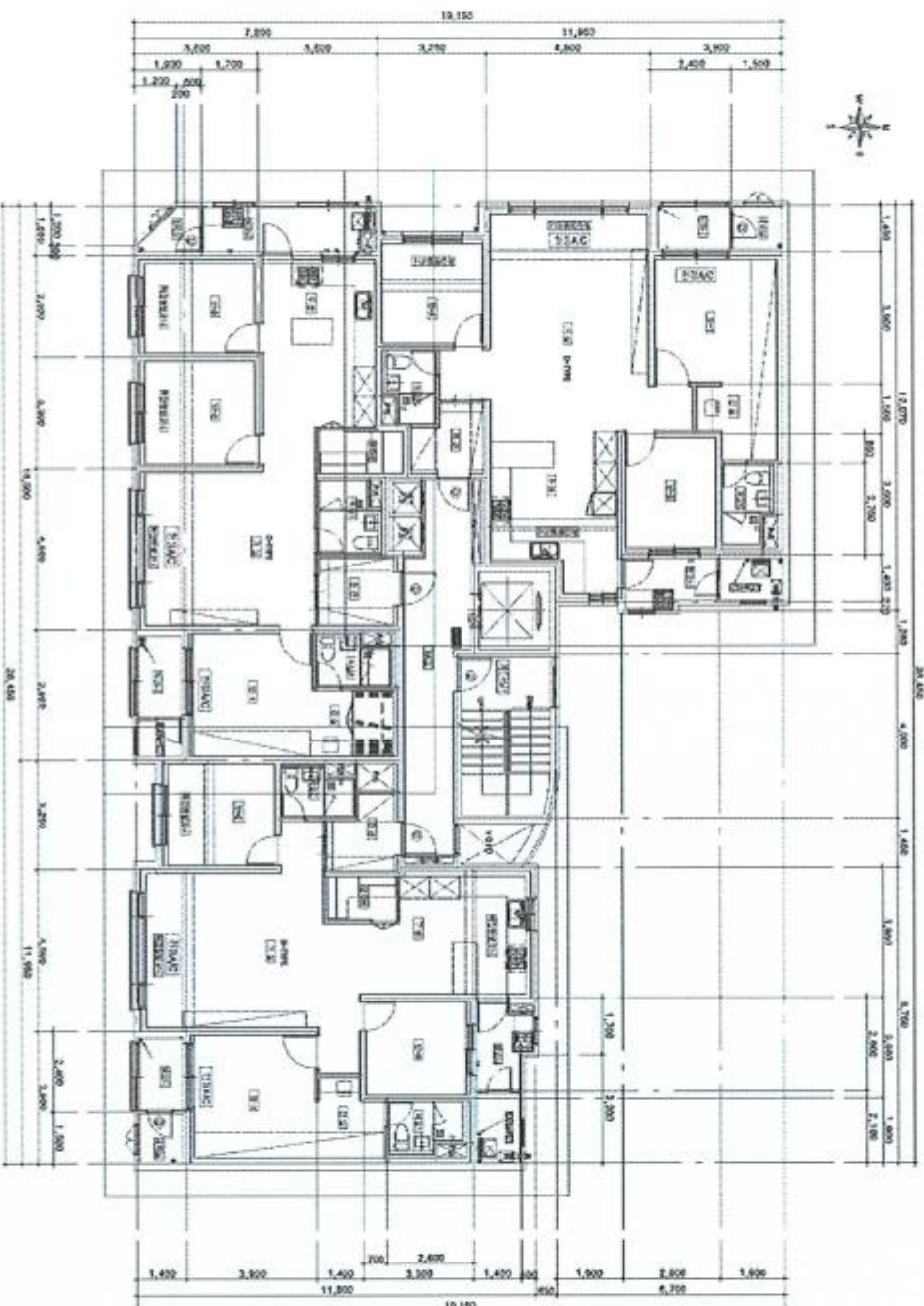


도면의 종류	배치도()	축척	1 : 300	도면 작성자	(주)건인건축사사무소 건축사 배성환 (서명 또는 인)
--------	-------	----	---------	--------	-------------------------------

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

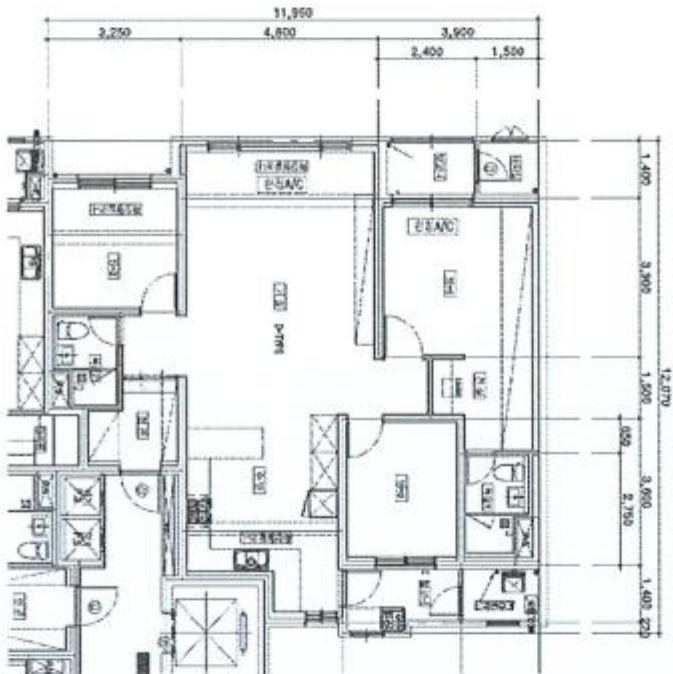
건물ID	2120221480000043	고유번호	2720010300-3-11280000	명칭	호수/가구수/세대수 대명 헤리티지 10호/071구/31세대
대지위치	대구광역시 남구 대명동	지번	1128 외1필지	도로명주소	대구광역시 남구 대명역2길 104 (대명동)



도면의 종류	평면도(12층)	축척	1 : 300	도면 작성자	(주)건인건축사사무소 건축사 배성현 (서명 도는 인)
--------	----------	----	---------	--------	-------------------------------

건축물현황도

건물ID	2220221480000029	고유번호	2720010300-3-11280000	명칭	대명 헤리티지	호명칭	1203
대지위치	대구광역시 남구 대명동	지번	1128 외 1필지	도로명주소	대구광역시 남구 대명역2길 104 (대명동)		



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	(주)건인건축사사무소 건축사 배성현 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-------------------------------

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