

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : (주)아이비케이저축은행 채권관리부
건명 : 대구광역시 동구 봉무동 1553-1
이시아스파랜드 제5층 제501호 소재
부동산 감정평가
감정평가서 번호 : 하나 251107-11-003



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 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)하나감정평가법인 부산울산지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 051-861-2772 Fax : 051-861-3825
부산광역시 연제구 법원로16번길 10 금복빌딩 5층

HANA | (주)하나감정평가법인

(부동산) 감정평가표

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

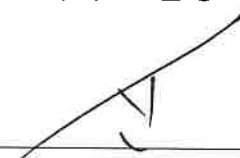
(주)하나감정평가법인 부산울산지사
지사장 최은열



감정평가사
김효권





감정평가액	육십육억오천만원정 (₩6,650,000,000.-)					
의뢰인	(주)아이비캐이저축은행 채권관리부		감정평가 목적	공매		
제출처	우리자산신탁(주)		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	(주)법화, (주)이시아홀딩스		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 11. 07	2025. 11. 07	2025. 11. 11	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	6,650,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩6,650,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사   					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 동구 봉무동 소재 '대구국제학교' 서측 인근에 위치하는 '이시아스파랜드 제5층 제501호'로서, 공매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 11월 7일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 7일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 공매 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용 시 이로 인한 법인의 책임은 없는 바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ③ 본건의 위치확인은 건축물관리대장도면 및 현황 점유 등에 의거하였음.
- ④ 본건은 등기사항전부증명서상 '국제자산신탁(주)'로 등재되어 있으나, 환수예정자인 '(주)법화, (주)이시아 홀딩스'를 소유자로 표기하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바람.
- ⑤ 본건은 구분건물로서, 관련법규에 의거하면 건물의 전유부분과 토지의 소유권대지권이 일체성의 원칙을 채택하고 거래관행 또한 일체로 이루어지고 있으나, 의뢰인 요청에 의거 건물과 토지의 가격을 배분할 경우 가액을 후첨 '(구분건물)감정평가명세표' 상에 별도 부기하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바람.
- ⑥ 건물과 토지의 가격 배분은 '비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원 2024년)', 본건 부동산 특성, 인근 토지의 거래가능 가격 수준, '건축물 재조달원가 자료집(한국부동산연구원 2024년)' 등을 종합 참작하여 결정하였음.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		이시아스파랜드 제5층 제501호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	대구광역시 동구 봉무동 [도로명주소] 대구광역시 동구 팔공로50길 10	1553-1 이시아 스파랜드	제1종 (2종) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 5층				
	상동	1553-1	대	일반상업지역	3,646.9			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	1,350.02	1,350.02	6,650,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 2,210.1651㎡
				소유권 1.x ----- 대지권	698.5451 3,646.9 x--- 3,646.9	698.5451		
	합 계						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 3,325,000,000 3,325,000,000
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	대구광역시 동구 봉무동 1553-1 이시아스파랜드 제5층 제501호		
도로명주소	대구광역시 동구 팔공로50길 10		
	주용도	제1종(2층)근린생활시설 규모: 29개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2019.07.15	
	건물규모	층수	지하 2층/지상 5층
		연면적	13,434.51 m ²
	비고		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	-/ 5/501	목욕장	1,350.02	860.1451	2,210.1651	698.5451	61.08

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	봉무동 1548외	-/ 2/202	골프연습장	47.85	81.2701	410,000,000 (@8,570,000)	2024.11.27 (2018.07.24)	-
#2	봉무동 1543-1	-/ 1/A-108	소매점	72.6	130.22	970,000,000 (@13,400,000)	2025.07.29 (2014.01.23)	-
#3	지묘동 1352-3	-/ 7/702	의원	219.78	389.1	1,153,386,000 (@5,250,000)	2024.04.02 (2023.11.15)	-
#4	지묘동 1352-2	-/ 6/601 외	골프연습장	404.33	732.87	1,971,830,927 (@4,880,000)	2023.05.25 (2022.09.06)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
대구 이시아폴리스 집합상가	-1.170% (0.98830)	거래시점 / 기준시점	2024.11.27/ 2025.11.07
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 대구 이시아폴리스 2024년 04분기 : -0.09 2025년 01분기 : -0.44 2025년 02분기 : -0.22 2025년 03분기 : -0.34 2025년 04분기 : -0.34 (2025년 03분기 자료)
		산식	$(1-0.0009 \times 35 \div 92) \times (1-0.0044) \times (1-0.0022) \times$ $(1-0.0034) \times (1-0.0034 \times 38 \div 92) \approx 0.9883$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수
안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
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	0.97	본건이 대중교통의 편의성, 차량이용의 편의성에서 열세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.60	본건이 목욕장으로서 설비상태에서 우세하나, 층별 효용 및 전유부분의 면적에서 열세하여, 전반적으로 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.582	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	등/층 호수	전유 (사정) 면적(m²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m²)						
가	-/5 501	1,350.02	#1	8,570,000	1.000	0.98830	0.582	4,929,383	6,654,765,637	6,650,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	용도	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근지역	성숙중인 신도시	집합상가	4,800,000~5,200,000	5층 기준

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	봉무동 1553-1 -/5/501	목욕장	1,350.02	2,210.1651	6,740,000,000 (@4,990,000)	2023.08.11	공매
(2)	봉무동1553-1 -/5/501	목욕장	1,350.02	2,210.1651	6,110,000,000 (@4,530,000)	2022.12.06	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(3)	봉무동 1553-1 -/3/301	실내골프 연습장	618.32	1,012.273	3,050,000,000 (@4,930,000)	2024.03.04 (2019.07.15)	공매
(4)	봉무동 1553-1 -/4/401	체력단련장	1,350.02	2,210.1651	6,290,000,000 (@4,660,000)	2022.05.13 (2019.07.15)	법원경매
(5)	봉무동 1553-2 -/5/501	병원	1,420.78	2,113.7948	6,980,000,000 (@4,910,000)	2025.07.25 (2020.11.03)	부실(채권) 담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제5층 제501호	1,350.02	698.5451	6,650,000,000
결정의견		거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.		

2. 기탁 참고사항

(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 대구광역시 동구 봉무동 소재 '대구국제학교' 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 주변으로 각종 상가빌딩, 점포 등으로 형성되어 있는 바, 제반 주위 환경은 보통임.
교 통 상 황	본건까지 차량진출입 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재함.
인접도로상태	남측으로 폭 20미터의 중로에 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	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)<군사기지와 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(기념물 제15호)<대구광역시문화재보호조례>, 역사문화환경보존지역(사적 제262호)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 지방산업단지(대구 이시아폴리스)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 지원시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>임.
건 물 구 조	철근콘크리트구조 슬래브지붕 5층 건물 내 제5층 제501호로서, 외벽: 석재 마감, 알루미늄 복합판넬 마감 등, 내벽: 사우나 시설용 내부 인테리어 마감, 바닥: 대리석, 타일 마감 등, 창호: 플라스틱프레임창의 구조임.
이 용 상 황	공부상 '제1종근린생활시설(목욕장)' 으로서, 상호 '이시아사우나' 로 이용중임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	위생 및 급배수설비, 급탕설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 옥내소화전, 스프링클러, 도시가스에 의한 난방설비, 각종 사우나시설 관련설비 등이 되어 있음.
임대사항	미상임.
기타사항	-

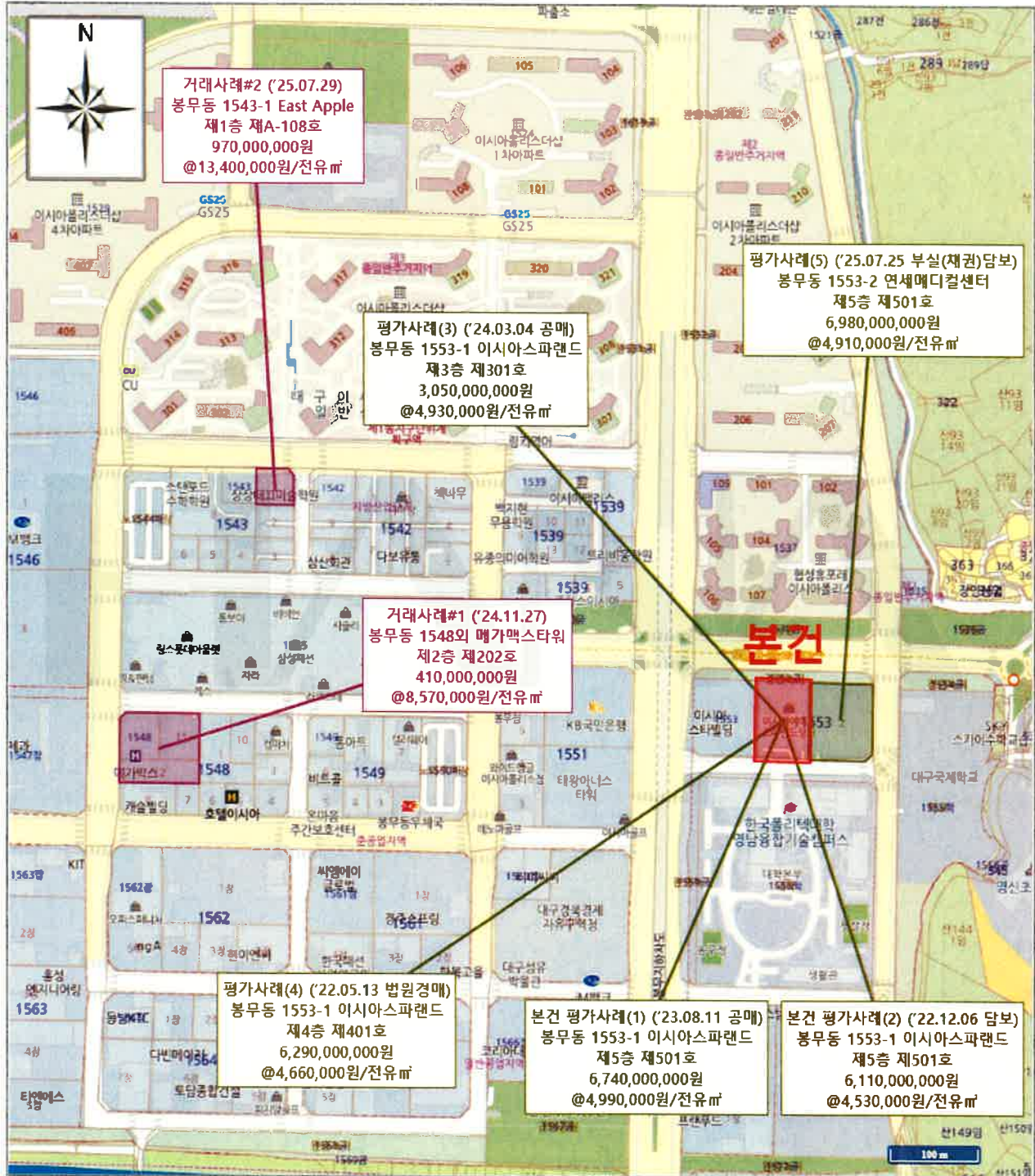
광역위치도

소재지	대구광역시 동구 봉무동 1553-1 이시아스파랜드 제5층 제501호
-----	---------------------------------------



가 격 참 고 도 1

소 재 지	대구광역시 동구 봉무동 1553-1 이시아스파랜드 제5층 제501호
-------	---------------------------------------



[범 례]

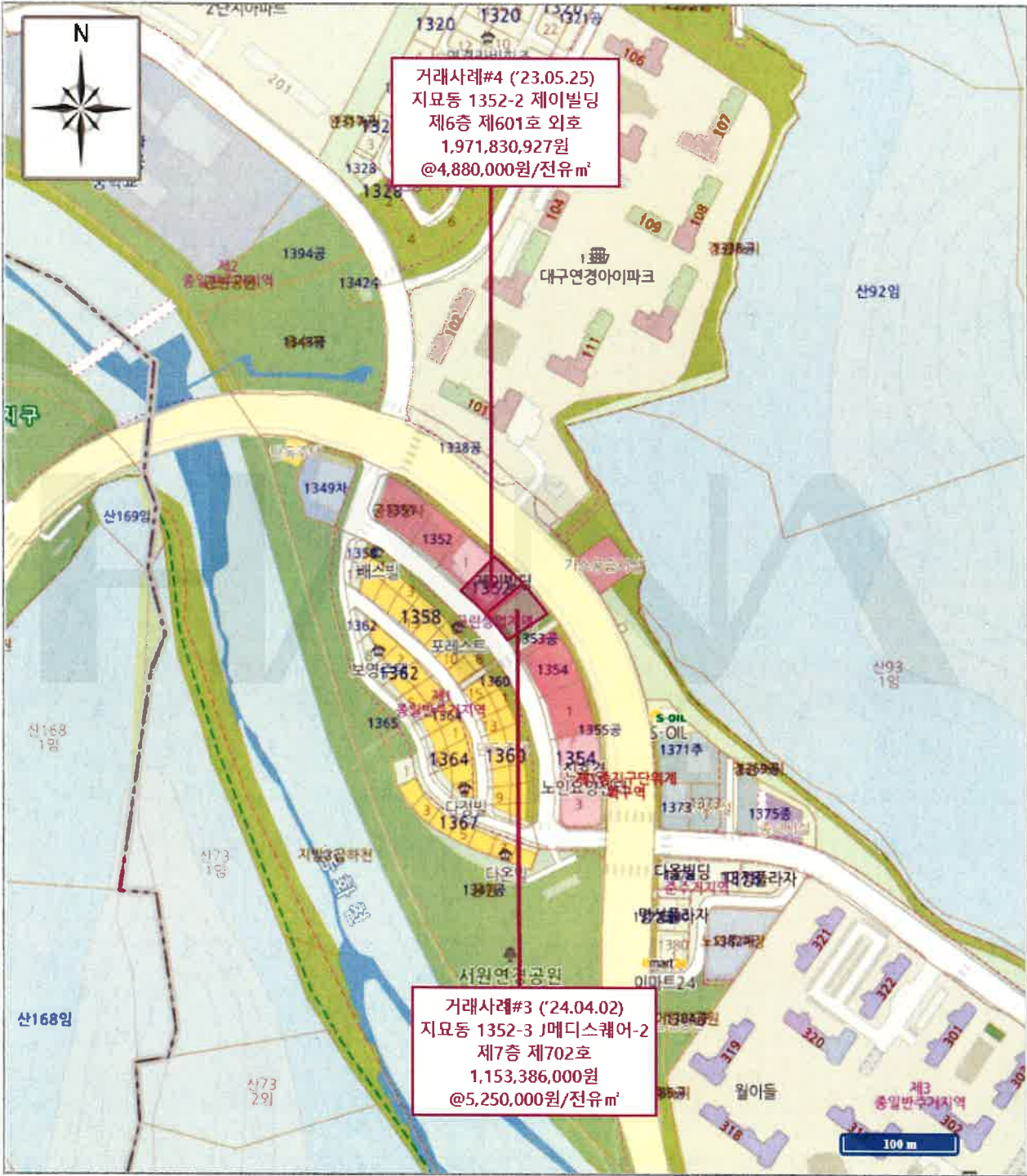
■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

가 격 참 고 도 2

소 재 지	대구광역시 동구 봉무동 1553-1 이시아스파랜드 제5층 제501호
-------	---------------------------------------

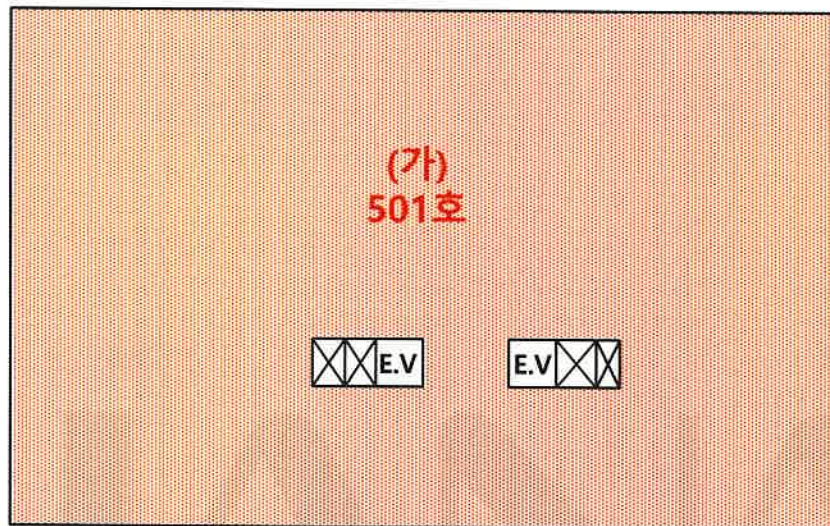


[범 레]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
---------	-------	--------	--------

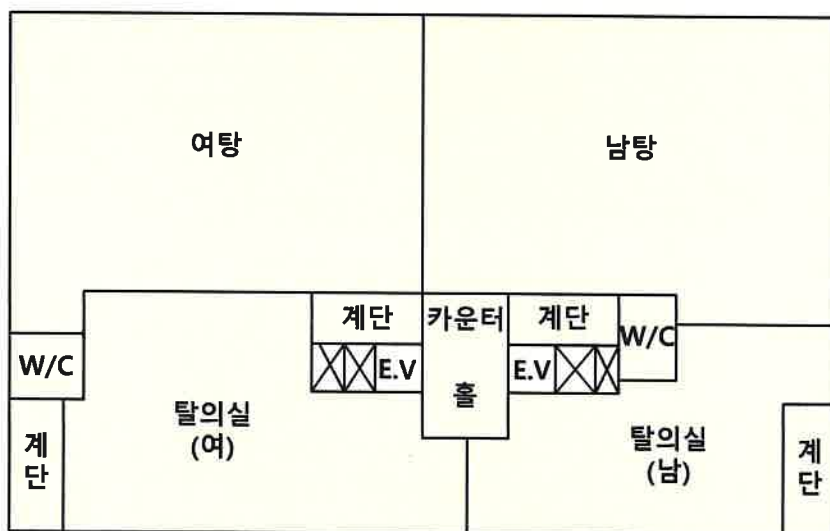
건물 배치도 및 내부 구조도



이시아스파랜드 제5층 제501호



[호별배치도]



[내부구조도]

사 진 용 지

소재지	대구광역시 동구 봉무동 1553-1
-----	---------------------



본건 외부 전경1



본건 외부 전경2

사 진 용 지

소 재 지	대구광역시 동구 봉무동 1553-1
-------	---------------------



본건 내부 전경1



본건 내부 전경2



문서확인번호: 1762-4903-4504-8123

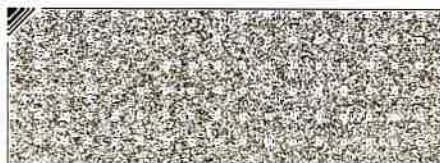
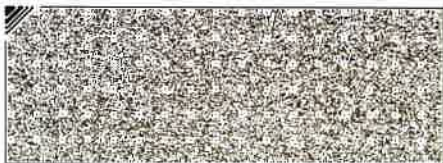


발급번호 : 202527140004428207

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 11/ 07

토지이용계획확인서				처리기간		
				1 일		
신청인	성명	김진서	주소			
			전화번호	010-8919-4132		
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)	
	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>, 역사문화환경보존지역(기념물 제15호)<대구광역시문화재보호조례>, 역사문화환경보존지역(사적 제262호)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 지방산업단지(대구 이시아폴리스)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 지원시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당하는 사항		[해당없음]				
확인도면					범례	
					- 자관시설구역 - 공공시설구역 - 녹지구역 - 일반상업지역 - 준공업지역 - 자연녹지지역 - 경제자유구역 - 제1종지구단위계획구역 - 비행안전제5구역(전술) - 지방산업단지 - 절대보호구역 - 상대보호구역 - 역사문화환경보존지역 - 완충녹지 - 경관녹지 - 대로2류(폭 30m~35m) - 중로1류(폭 31m~25m) - 대하 - 법정동	
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					축척 1/1500	
2025/ 11/ 07					수입증지 붙이는곳	
대구광역시 동구청장 장의인					수수료 전자결제 민원	



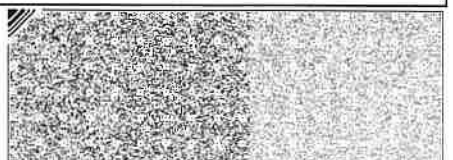
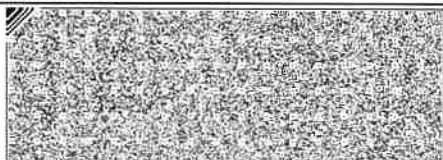
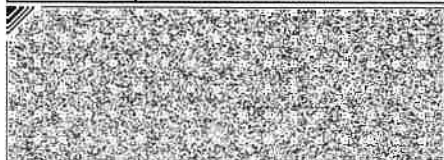
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202527140004428207

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 11/ 07

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.



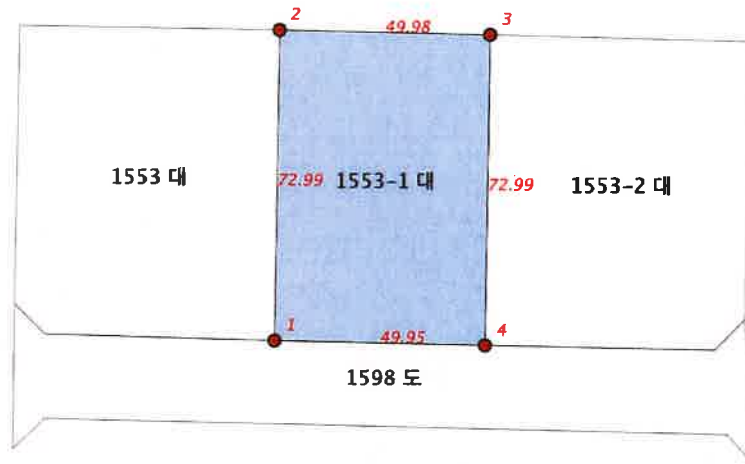


문서확인번호 : 1762-4903-6058-6109



지적도 등본

발급번호	202527140004428208	처리시각	13시 39분 04초	발급자	정부24
토지소재	대구광역시 동구 봉무동	지번	1553-1번지	축척	등록:1/500 출력:1/1800



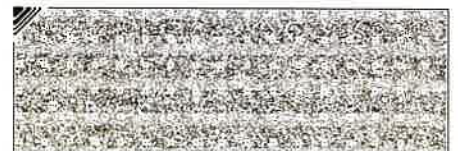
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 11월 07일

대구광역시 동구청장



◆ 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.





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

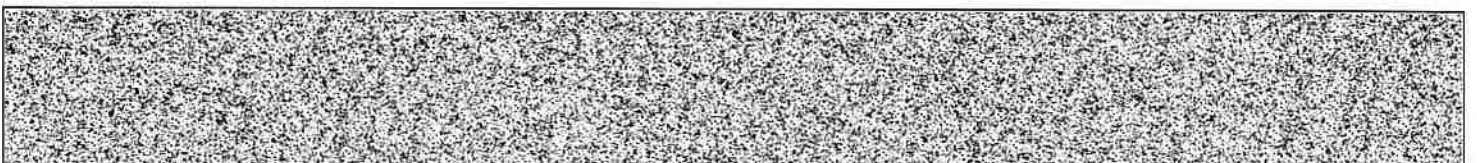
고유번호 1701-2019-010057



[집합건물] 대구광역시 동구 봉무동 1553-1 이시아스파랜드 제5층 제501호

【 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 제1층(2층)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 1층근린생활시설(소매점)43 6.27㎡ 1층 홀 복도 계단실 282.01㎡ 1층 제2층근린생활시설(일반음 식점) 254.14㎡ 2층 제1층근린생활시설 1333.74㎡ 3층 제1층근린생활시설 1350.02㎡ 4층 운동시설(체력단련장) 1350.02㎡ 5층 제1층근린생활시설(목욕장) 1350.02㎡	

[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 170202LST0120511J010190071000010033500015712001112

발급확인번호 AAOP-DUGG-0577

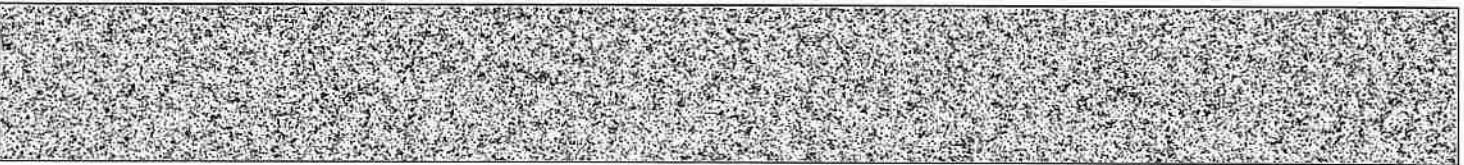
발행일 2025/11/07

[집합건물] 대구광역시 동구 봉무동 1553-1 이시아스파랜드 제5층 제501호

(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

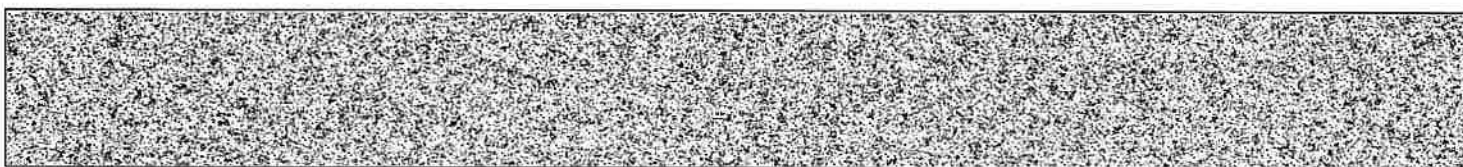
【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년8월2일	제5층 제501호	철근콘크리트구조 1350.02㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		3646.9분의 698.5451	2019년7월15일 대지권 2019년8월2일 등기

【 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	공유자전원지분전부 이전	2019년8월2일 제115101호	2019년8월1일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2019-14190호



[집합건물] 대구광역시 동구 봉무동 1553-1 이시아스파랜드 제5층 제501호

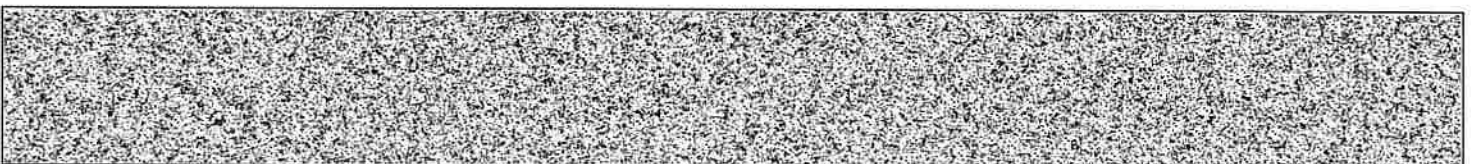
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
3	소유권이전	2019년9월30일 제143291호	2019년9월30일 신탁재산의귀속	공유자 지분 3646.9분의 40 주식회사이시아홀딩스 170111-0701856 대구광역시 동구 팔공로 250, 125호(봉무동,이시아스타) 지분 3646.9분의 3606.9 주식회사법화 170111-0622367 대구광역시 동구 팔공로 250, 125호(봉무동,이시아스타)
	2번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
4	공유자전원지분전부 이전	2019년9월30일 제143296호	2019년9월27일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2019-15409호
5	소유권이전	2019년10월21일 제154037호	2019년10월21일 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)
	4번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
6	공유자전원지분전부 이전	2019년11월25일 제179207호	2019년11월25일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
6-1	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 2025년8월14일 부기



[집합건물] 대구광역시 동구 봉무동 1553-1 이시아스파랜드 제5층 제501호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
7	6번 신탁			착오발견으로 인하여 2019년12월2일 등기 신탁원부 제2019-19446호
8	압류	2022년4월11일 제43058호	2022년4월11일 압류(세무2과-4 192)	권리자 동구(대구광역시) 2212

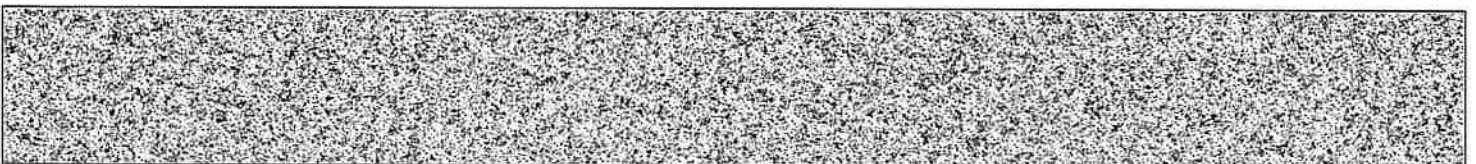
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2019년10월21일 제154039호	2019년10월21일 설정계약	채권최고액 금1,300,000,000원 채무자 주식회사이시아홀딩스 대구광역시 동구 팔공로 250, 125호 (봉무동, 이시아스타) 주식회사법화 대구광역시 동구 팔공로 250, 125호 (봉무동, 이시아스타) 근저당권자 최희수 660607-***** 대구광역시 달서구 선원로 137, 103동 705호 (이곡동, 성서푸른마을)
2	근저당권설정	2019년10월21일 제154040호	2019년10월21일 설정계약	채권최고액 금2,600,000,000원 채무자 주식회사이시아홀딩스 대구광역시 동구 팔공로 250, 125호 (봉무동, 이시아스타) 주식회사법화 대구광역시 동구 팔공로 250, 125호 (봉무동, 이시아스타) 근저당권자 최희수 660607-***** 대구광역시 달서구 선원로 137, 103동 705호 (이곡동, 성서푸른마을) 최재혁 670419-***** 대구광역시 수성구 동대구로 250, 101동 1902호 (범어동, 대왕유성하이빌)
3	(1)근저당권설정	2019년10월29일	2019년10월29일	채권최고액 금3,240,000,000원



[집합건물] 대구광역시 동구 봉무동 1553-1 이시아스파랜드 제5층 제501호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제159175호	설정계약	채무자 주식회사이시아스파랜드 대구광역시 동구 팔공로50길 10, 501호 (봉무동) 근저당권자 대구별신융합동조합 170141-0000867 대구광역시 수성구 권을로 173 (매호동)
3	(2)근저당권설정	2019년10월29일 제159175호	2019년10월29일 설정계약	채권최고액 금360,000,000원 채무자 주식회사이시아스파랜드 대구광역시 동구 팔공로50길 10, 501호 (봉무동) 근저당권자 주식회사하나은행 110111-0672538 서울특별시 중구 을지로 35 (을지로1가) (대구중앙지점)
4	1번근저당권설정등기말소	2019년10월29일 제159642호	2019년10월29일 해지	
5	2번근저당권설정등기말소	2019년10월29일 제159644호	2019년10월29일 해지	
6	근저당권설정	2019년11월5일 제164705호	2019년11월5일 설정계약	채권최고액 금2,300,000,000원 채무자 주식회사이시아워트니스 대구광역시 동구 팔공로50길 10, 401호(봉무동) 근저당권자 경남제일신용협동조합 104241-0000966 경상남도 창원시 성산구 원이대로473번길 20-3(반림동) 공동담보목록 제2019-956호
7	3번(1)근저당권설정 등기말소	2019년11월25일 제179203호	2019년11월25일 해지	
8	3번(2)근저당권설정 등기말소	2019년11월25일 제179204호	2019년11월25일 해지	
9	6번근저당권설정등기말소	2019년11월25일 제179206호	2019년11월25일 해지	

— 이 하 여 백 —



[집합건물] 대구광역시 동구 봉무동 1553-1 이시아스파랜드 제5층 제501호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 11월 7일

법원행정처 등기정보중앙관리소

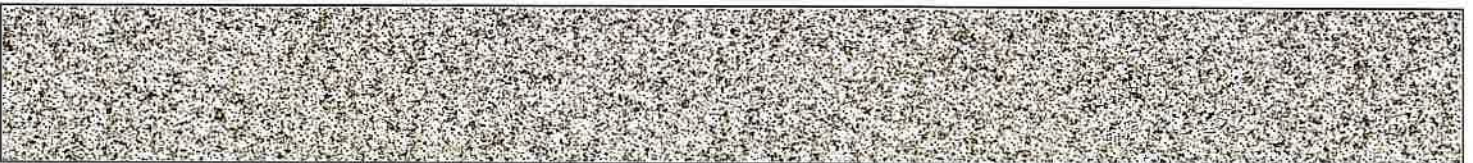
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 gaps, ulgu is 'record item missing' as indicated.

[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 170202LST0120511J010190071000010033500065712001112

발급확인번호 AAOP-DUGG-0577

발행일 2025/11/07

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 철저히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1701-2019-010057

[집합건물] 대구광역시 동구 봉무동 1553-1 이시아스파랜드 제5층 제501호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
국제자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)	6

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6-1	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 2025년8월14일 부기	국제자산신탁주식회사
8	압류	2022년4월11일 제43058호	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.

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

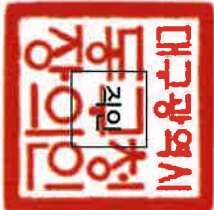
건물ID	2120191460000235	고유번호	2714010500-3-15530001		명칭	호수/가구수/세대수 29호/0가구/0세대			
대지위치	대구광역시 동구 봉무동			지번	1553-1	도로명주소	대구광역시 동구 팔공로50길 10 (봉무동)		
※대지면적	3,646.9 m ²	연면적	13,434.51 m ²	※지역	일반상업지역	※지구	경제자유구역 외 1	※구역	제1종지구단위계획구역 외 3
건축면적	2,104.66 m ²	용적률 산정용 연면적	7,467.46 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	제1종근린생활시설	층수	지하: 2층, 지상: 5층
※건폐율	57.7109 %	※용적률	204.7619 %	높이	26 m	지붕	슬래브	부속건축물	동 m ²
※조경면적	587.93 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)
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: 2025년 11월 7일

대구광역시 동구청장



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297 (mm×210mm) [백상지 80g/㎡]



■ 건축물대상의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대구광역시 동구 봉무동

호수/가구수/세대수
29호/07가구/0세대

지번
지번 관련 주소

명칭
도로명주소
대구광역시 동구 팔공로50길 10 (봉무동)

1553-1

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기		인허가 시기	
건축주	주식회사법화	170111-0*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	비상용	허가일	
설계자	박해원 (주)가인건축사사무소	대구광역시-건축사사무소-763	자주식	103 대	41 대	대	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조)	2017.5.1.	
공사감리자	박해원 (주)가인건축사사무소	대구광역시-건축사사무소-763	기계식	대	대	대	대	형식	구분 수량 및 총 용량		
공사시공자 (현장관리인)	장기영 동원건설산업 주식회사	창원시-건축공사업-170121	전기차	대	대	대	대	용량	지하	2017.5.29.	
※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황								사용승인일
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부								건축물 관리 현황
에너지성능지표(EPI) 점수		65.39점, 에너지소비총량: 0kWh/m ²	내진능력								관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물								건축물 관리점검 현황
			비적용								
			지하수위								종류
			미해당								
			기초형식 [✓] 지내력기초 30.6 t/m ²								정기점검
			[] 파일기초								
변동사항											
변동일	변동내용 및 원인					변동내용 및 원인					그 밖의 기재사항
2019.7.15.	대구경북경제자유구역청 지구관리1과-2880(2019.07.15.)호에 외가 신축 사용승인되어 신규작성					2층 주차장 1, 895.88㎡를 202호 자동차관련시설(세차장) 1, 158.05㎡와 주차장 737.83㎡로 용도변경. 주차 대수변경: 옥내155대(1, 797.5㎡)에서 106대(1, 219㎡)로 감소					
2019.10.28.	[2019-용도변경허가-62]지하2층 201호 판매시설 467.91㎡를 자동차관련시설(세차장) 467.91㎡로 용도변경. 지하										

* 표시 항목은 종괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120191460000235	고유번호	2714010500-3-15530001	명칭	호수/가구수/세대수 29호/0가구/0세대
대지위치	대구광역시 동구 봉무동			지번	도로명주소 1553-1 대구광역시 동구 팔공로50길 10 (봉무동)

변동사항					
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2019.12.30.	[2019-건축주택과-용도변경허가-68]3층 제1종근린생활시설(의원) 1350.02㎡를 운동시설(실내골프연습장)로1350.02㎡ 용도변경. 3층 301-306호를 301호로 표기, 3층 309호-311호를 302호로 표기, 3층 307호-308호를 303호로 표기함. 용도변경에 따른 교통영향 평가결과에 따라 실내주차 대수가 106대에서 103대로 감소, 실외주차 대수가 44대에서 41대로 감소. 국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재 -이하{여백}-				
2024.2.2.					

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

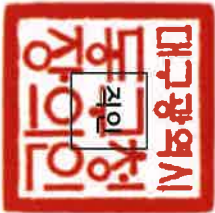
집합건축물대장(전유부, 간)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID		2220191460001062		고유번호		2714010500-3-15530001		명칭		호명칭		501	
대지위치				대구광역시 동구 봉무동				지번		1553-1	도로명주소		대구광역시 동구 팔공로50길 10 (봉무동)
전유부분								소유자 현황					
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자				
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)				변동원인				
주	5층	철근콘크리트구조	목욕장	1350.02	주식회사법화		대구광역시 동구 팔공로 250, 125호 (봉무동, 이시아스타)	3606.9/ 3646.9	2019.10.21.				
					170111-0*****				소유권이전				
공용부분					주식회사시아홀딩스		대구광역시 동구 팔공로 250, 125호 (봉무동, 이시아스타)	40/3646.9	2019.10.21.				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	170111-0*****				소유권이전				
주	지1층	철근콘크리트구조	공용부분(주차장)	506.0714			- 이하여백 -						
주	지하1~2층	철근콘크리트구조	공용부(주차장, 기계실 등)	187.75			※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

대구광역시 동구청장



담당자:
전화:

발급일자: 2025년 11월 7일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



[illegible][illegible]

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2019.7.15.	대구경북경제자유구역청 지구관리1과-2880(2019.07.15.)호에 의거 건축 사용승인되어 신규작성 지구관리1과-2950호에 의거 소유자 지분 결정	2019.12.30.	적 1,808.0858㎡가 860.1451㎡로 감소. 건축물대장 전유부 폐쇄 -이하야백-	
2019.7.22.				
2019.10.28.	[2019-용도변경허가-62] 지하2층 공용부분 1,158.05㎡를 전유부 202호 자동차관련시설 설치장으로 용도변경. 공용면			

297mm×210mm[배치량 (80g/m²)]

문서번호 : 251107-11-003호

시행일자 : 2025. 11. 11

수 신 : (주)아이비케이저축은행 채권관리부

참 조 : 우리자산신탁(주)

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 부산울산지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.11.07자로 의뢰하신 『대구광역시 동구 봉무동 1553-1 이시아스파랜드 5층 501호 소재 부동산 감정평가』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별	첨 :	1. 감정평가서	1 부
		2. 수수료청구서	1 부
		3. 공부서류	1 부 끝.

(주)하나감정평가법인 부산울산지사
지 사 장 최 은 열



담당감정평가사 : 김효권

우편 47511 부산광역시 연제구 법원로16번길 10 금복빌딩 5층

TEL 051-861-2772 FAX 051-861-3825 <http://www.haac.co.kr>

(회계팀)TEL 051-861-2772 FAX 051-861-3825 EMAIL : hana-11@kapaland.co.kr

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 251107-11-003

(주)아이비케이저축은행 채권관리부 귀하

오백팔만팔천육백원정 (₩5,088,600.-)

2025-11-07 일자로 의뢰하신 『 대구광역시 동구 봉무동 1553-1 이시아스파랜드 5층 501호 소재 부동산 감정평가 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목	금 액	비 고
가.평가수수료	4,490,000	하한율 적용(0.8) $3,566,000 + (1,650,000,000 \times 7 / 10,000 \times 0.8)$
나.여 비	119,200	
토지조사비	-	【물건조사비】1동 x 10,000 【공부발급비】 토지이용계획 1,500 / 지적도 700 / 집합등기부 1,000 【기타 실비】 사진 2장 x 2,000원 = 4,000원
물건조사비	10,000	
공부발급비	3,200	
임대차조사비	-	
기타 실비	4,000	
특별용역비	-	
소 계	136,400	
수수료합계(공급가액)	4,626,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	462,600	
총 계	5,088,600	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	5,088,600	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(251107-11-003)로 하여 주시기 바랍니다.

※ ㈜하나감정평가법인 부산울산지사 사업자등록번호 : 605-85-17749

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 기타-아이비케이저축은행 부산영업부 : 650-10-23-000028에금주 【 ㈜하나감정평가법인 부산울산지사 】

(주)하나감정평가법인 부산울산지사

지 사 장 최 은 열

(TEL : 051-861-2772 FAX : 051-861-3825)

