감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명:	파산자 김용출의 파산관재인 진성학 소유물건(2026타경1022)
의 뢰 인:	대구지방법원 사법보좌관 최 규 태
감정서번호:	MD26012001-01

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

모든감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 태 일 김 태 일 (인)

감정평가액	**팔천사백만원정(₩84,000,000.-)**			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 최 규 태	감정평가 목 적	경 매	
제 출 처	대구지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	파산자 김용출의 파산관재인 진성학 (2026타경1022)	감정평가 조 건	--	
목록표시 근 거	귀 제 시 목 록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	--	2026.02.10	2026.02.05 , 2026.02.10	2026.02.19

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1세대	아파트 이 하 여 백	1세대	-	84,000,000
	합 계					₩84,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 동구 각산동 소재 '대구동부고등학교' 서측 인근에 위치하는 "성지각산아파트 제8동 5층 제606호" 단위세대에 대한 대구지방법원의 경매(2026타경1022호)목적의 감정평가임.

2. 감정평가 대상 물건

1. 대구광역시 동구 각산동 389-2 성지각산아파트 제8동 5층 제606호
   철근콘크리트조 53.37㎡(상세 내역은 후술함)

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

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

2. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026.02.05.일 및 02.10일에 실시하였으며, 따라서 본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 현장조사 완료일인 2026.02.10일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기타 참고사항

본건 현장조사 당시 거주인 부재 등으로 인하여 내부구조 및 내부 마감재 등은 단지 내 동일평형 아파트의 일반적인 상황을 기준으로 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

III. 감정평가 대상물건의 개요

건물명칭	성지각산아파트	건물 세대수 (건물 동수)	아파트 299세대 외 (아파트 7개동)
주구조	철근콘크리트조 슬래브지붕	연면적	19,170.67㎡
건축면적	3,778.05㎡	용적률산정용 연면적	17,909.86㎡
층수	8동 5층	사용승인일	1989.11.29.

기호	세대별 계약면적(㎡)			대지지분	구조 및 난방
	공급면적				
	전용	공용(주건물)	소계		
1	53.37	11.6803	65.0503	45.1177	계단식 남서향 도시가스 개별난방설비

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 (1)대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, (2)대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, (3)「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, (4)대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

① 본건의 평가는『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 대상물건의 인근지역 및 동일수급권 내 유사물건의 거래사례를 기준으로 하여 대상물건과 입지조건, 주위환경, 성숙도, 접근성, 건물상태 등의 제반 가격형성상의 제 요인을 상호비교한 「거래사례비교법」을 적용하였으며, 대상물건의 특성상 원가법과 공시지가기준법 및 수익환원법의 적용이 곤란하여『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토는 생략하였음.

② 구분소유건물은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 분양 및 거래가 되므로 공용부분을 포함한 구분건물과 대지권을 일괄하여 평가하였고, 귀원 요청에 의거 건물과 토지의 배분가액은 구분건물감정평가명세표에 별도로 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 아파트 감정평가액 산출과정

1. 비교사례의 선정

(1) 평가대상 인근 유사물건의 거래사례

기호	소재지 건물명	동/ 호수	전유면적(㎡) 대지지분(㎡)	계약일자	거래가액(원) (단가,원/㎡)	사용승인 일자	비고
#1	대구 동구 각산동 389-2 성지각산아파트	8/10*	53.37 45.1177	'25.12.30	70,000,000 (@1,311,598)	'89.11.29	계단식 남서향
#2	대구 동구 각산동 389-2 성지각산아파트	3/60*	48.07 41.1001	'25.11.26	53,500,000 (@1,112,960)	'89.11.29	계단식 남서향
#3	대구 동구 각산동 389-2 성지각산아파트	102/60*	48.07 41.1001	'25.09.15	80,000,000 (@1,664,239)	'89.11.29	계단식 남서향
#4	**대구 동구 각산동 389-2 성지각산아파트**	**102/30***	**48.07 41.1001**	**'25.07.10**	**80,000,000 (@1,664,239)**	**'89.11.29**	**계단식 남서향**

※ 출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서

(2) 평가대상 인근 유사물건의 평가선례

기호	소재지 건물명	동/ 호수	전유면적(㎡) 대지지분(㎡)	기준시점	평가가액(원) (단가,원/㎡)	사용승인 일자	평가 목적
1	대구 동구 각산동 389-2 성지각산아파트	102/10*	48.07 41.1001	'26.01.06	77,000,000 (@1,601,830)	'89.11.29	경매 평가
2	대구 동구 각산동 389-2 성지각산아파트	3/50*	48.07 41.1001	'23.12.22	92,000,000 (@1,913,875)	'89.11.29	경매 평가
3	대구 동구 각산동 389-12 각산성지비둘기아파트	201/10*	79.63 44.999	'26.01.23	121,000,000 (@1,519,527)	'92.07.15	경매 평가
4	대구 동구 각산동 389-12 각산성지비둘기아파트	201/60*	79.63 44.999	'24.09.06	132,000,000 (@1,657,666)	'92.07.15	경매 평가

※ 출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서

(3) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 인근지역에 위치하여 가격형성요인이 유사하며, 거래유형과 시중시세를 고려할 때 적정한 수준으로 계약된 것으로 보여 가장 비교가능성이 높다고 판단되는 기호(#4)사례를 비교 사례로 선정함.

2. 사정보정

상기 비교사례는 거래당사자간에 특수한 사정의 개입이 없어 보이며, 인근 거래사례수준과 비교할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 불필요함.(1.00)

3. 시점수정

(1) 시점수정자료의 채택

시점수정은 한국부동산원 발표 **'대구광역시 동구 아파트 매매가격지수'**를 활용하여 산정함.

(2) 시점수정치 결정(대구광역시 동구 아파트)

사례의 매매시점 매매가격지수	본건 기준시점 매매가격지수	시점수정치
2025.07.10. 매매가격지수 (2025.06월 적용)	2026.02.10. 매매가격지수 (2025.12월 적용)	본건지수/사례지수
98.9	98.1	98.1/98.9 ≒ 0.99191

4. 지역요인 비교

비교거래사례와 대상물건은 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교(가치형성요인비교)

(1) 개별요인 비교항목

■ 주거용 구분건물

구분	비교항목(주거용)	세부항목
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성
		공공시설과의 거리 및 편의성
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성
	거주환경	거주환경 조성상태
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)
		조경 및 녹지 등 조성상태
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태
호별요인	층별 효용	
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도
		엘리베이터, 계단으로의 접근성
		소음의 영향 정도
		사생활 침해의 정도
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성
	향별 효용	
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 개별요인 비교내용

본건 기호	비교 거래사례	(단지) 외부요인	(단지) 내부요인	호별요인	기타요인	개별요인 계
1	#4	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	비교내용	비교 거래사례 대비 호별요인(층별효용 및 전유면적의 크기 등)에서 다소 열세함.				

6. 시산가격의 산출

일련 번호	비교거래사례		사정 보정 (b)	시점 수정 (c)	지역 요인 (d)	개별 요인 (e)	면적비교 (대상/사례) (f)	시산가격 (단가)(원/㎡) (a×b×c×d×e×f)	비고
	기호	사례가격(a)							
1	#4	80,000,000	1.00	0.99191	1.00	0.950	53.37/ 48.07	**84,000,000** (@1,573,918)	-
합 계			-	-	-	-	-	**84,000,000**	-

※ 시산가격은 유효숫자 셋째자리에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정의견

상기의 시산가격은 대상물건의 입지조건, 주위환경, 건물의 상태 등 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 인근지역 내 동종 유사물건의 정상적인 시세수준, 호가수준 등을 종합 참작하여 산정하였는 바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 결정

기호	세대별 계약면적(㎡)				감정평가액(원)
	공급면적			대지지분	
	전용	공용(주건물)	소계		
1	53.37	11.6803	65.0503	45.1177	**84,000,000**

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	대구광역시 동구 각산동	389-2 성지각산 아파트 8동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				
				지층	211.24			
				1층 건평	480.72			
				2층 건평	480.72			
				3층 건평	480.72			
				4층 건평	480.72			
				5층 건평	480.72			
(1)	"	389-2	대	준주거지역	13,272			
(2)	"	389-14	도로	준주거지역	115			
(3)	"	389-15	도로	준주거지역	187			
(4)	"	389-16	도로	준주거지역	285			
(5)	"	389-17	도로	준주거지역	472			
				(내)				
				철근콘크리트조 제5층 제606호	53.37	53.37	84,000,000	비준가액 공용부분 포함평가
				(1).소유권/대지권	45.204353 --------- 13,297.48	45.1177		
					토지,건물 배분가액 토지 : ₩58,800,000 건물 : ₩25,200,000			
	합 계						**₩84,000,000.-**	

구분건물 감정평가요항표

(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 동구 각산동 소재 '대구동부고등학교' 서측 인근에 위치하는 "성지각산아파트 제8동 5층 제606호" 단위세대로서, 부근 일대는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설, 학교, 관공서 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본 단지까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 대체로 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층건 중 제8동 5층 제606호 단위세대로서
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감
내벽 : 벽지, 일부 타일 등 마감
바닥 : 내장바닥재, 일부 타일 등 마감
창호 : 알미늄섀시 및 목재유리 이중창임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

(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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

남측 하향의 완경사진 부정형의 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 폭 약12m, 북측으로 폭 약8m 가량의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)토지 : 준주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭8~10m)(국지도로)(접합), 중로3류(폭12~15m)(집산도로)(저촉), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 비행안전제6구역(전술)
기호(2)토지 : 준주거지역, 소로2류(폭8~10m)(국지도로), 가축사육제한구역, 비행안전제6구역(전술)
기호(3) : 준주거지역, 가축사육제한구역, 비행안전제6구역(전술)
기호(4) : 준주거지역, 지구단위계획구역, 공원(저촉), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 비행안전제6구역(전술)
기호(5) : 준주거지역, 중로3류(폭12~15m)(집산도로)(저촉), 가축사육제한구역, 비행안전제6구역(전술)

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 동구 각산동 389-2외 성지각산아파트 8동 5층 606호



위 치 도

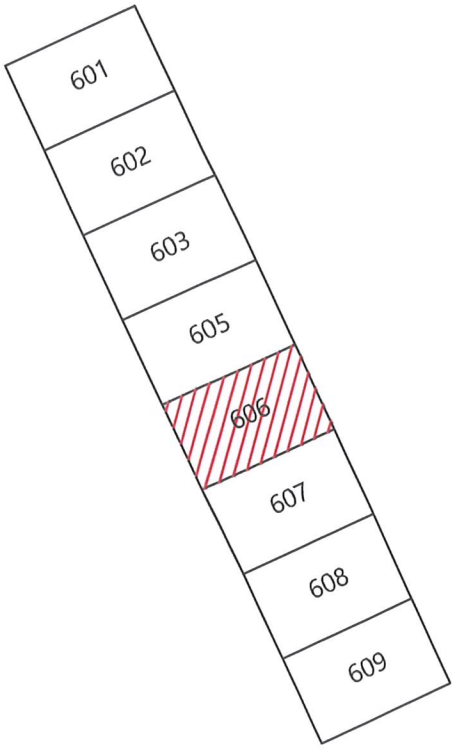
소 재 지	대구광역시 동구 각산동 389-2외 성지각산아파트 8동 5층 606호



MD26012001-01

호 별 배 치 도

축척없음



본건('성지각산아파트' 제8동 제5층 제606호)

사 진 용 지



본 단지 입구 전경
(남측에서 촬영)



본건 제8동 전경

사 진 용 지



본건 공동현관부



본건 세대현관

문서확인번호: 1768-8714-3757-5081

시청확인필 진본 2026/01/20 10:10:46 KST 정부시청확인센터

발급번호 : 202627140004652414　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2026/ 01/ 20

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명		주소	,
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	대구광역시 동구 각산동	389-2	대	13,272.0

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준주거지역, 지구단위계획구역(2018-03-12), 소로2류(폭 8m~10m)(2018-03-20)(국지도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(저촉) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(2025-10-02)<교육환경 보호에 관한 법률>,비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> [이하공란]
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		<추가기재> 하천구역에 대하여는 건설과 문의바람 [이하공란]

확인도면



범례
- 준주거지역
- 지구단위계획구역
- 제1종지구단위계획구역
- 비행안전제2구역(전술)
- 비행안전제6구역(전술)
- 상대보호구역
- 공원
- 중로1류(폭 20m~25m)
- 중로3류(폭 12m~15m)
- 소로1류(폭 10m~12m)
- 소로2류(폭 8m~10m)
- 소로3류(폭 8m 미만)
- 법정동

축척 1/2400

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

2026/ 01/ 20

대 구 광 역 시　동 구 청 장

대구광역시 동구청 장의인

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

문서확인번호: 1768-8713-6320-0559

시점확인필 진본 2026/01/20 10:09:31 KST 정부시점확인센터

발급번호 : 202627140004652412　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2026/ 01/ 20

토지이용계획확인서

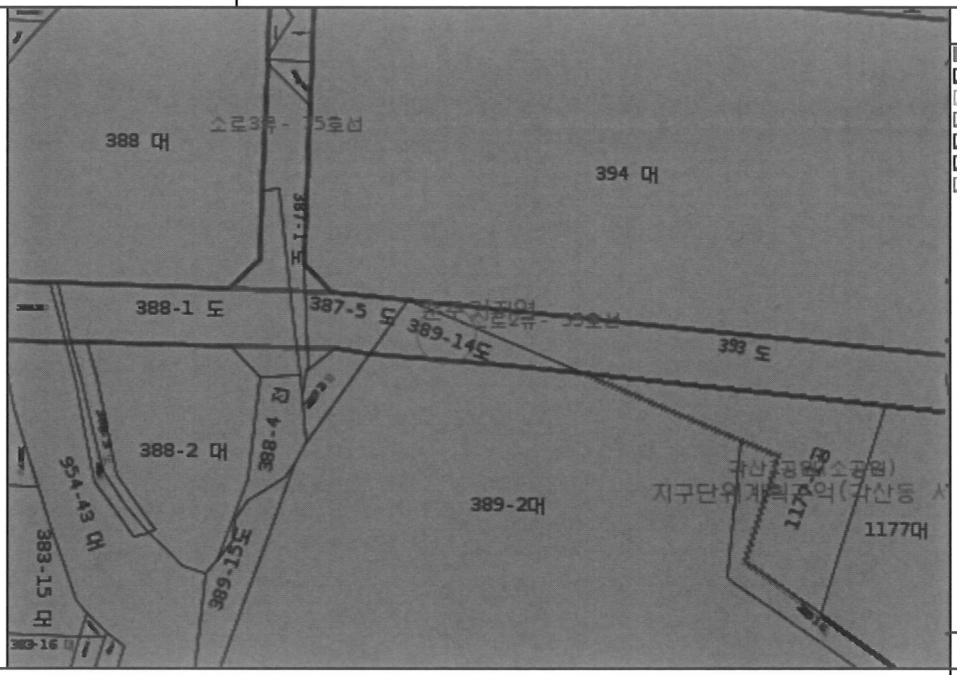
처리기간
1 일

신청인	성명		주소	,
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	대구광역시 동구 각산동	389-14	도로	115.0

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2018-03-20)(국지도로) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> [이하공란]
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		<추가기재> 하천구역에 대하여는 건설과 문의바람 [이하공란]

확인도면



범례
- 준주거지역
- 지구단위계획구역
- 비행안전제6구역(전술)
- 공원
- 소로2류(폭 8m~10m)
- 소로3류(폭 8m 미만)
- 법정동

축척 1/1000

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

2026/ 01/ 20

대 구 광 역 시　동 구 청 장

대구광역시 동구청장의인

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

문서확인번호: 1768-8713-3093-8340

시점확인필 진본 2026/01/20 10:08:58 KST 정부시점확인센터

발급번호 : 202627140004652410　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2026/ 01/ 20

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

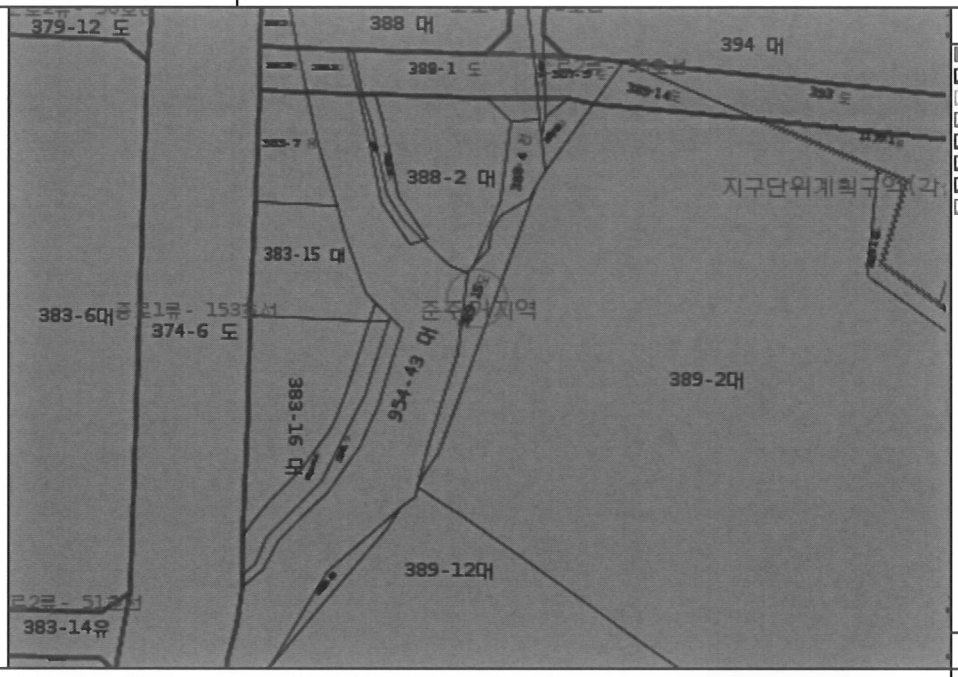
신청인	성명		주소	,
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	대구광역시 동구 각산동	389-15	도로	187.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준주거지역 [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	<추가기재> 하천구역에 대하여는 건설과 문의바람 [이하공란]

확인도면



범례
- 준주거지역
- 지구단위계획구역
- 비행안전제6구역(전술)
- 공원
- 중로1류(폭 20m~25m)
- 소로2류(폭 8m~10m)
- 소로3류(폭 8m 미만)
- 법정동

축척 1/1300

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

2026/ 01/ 20

대 구 광 역 시　동 구 청 장

대구광역시 동구청장의인

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

문서확인번호: 1768-8712-9119-1809

정부시점확인센터 진본 2026/01/20 10:08:25 KST

발급번호 : 202627140004652408　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2026/ 01/ 20

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

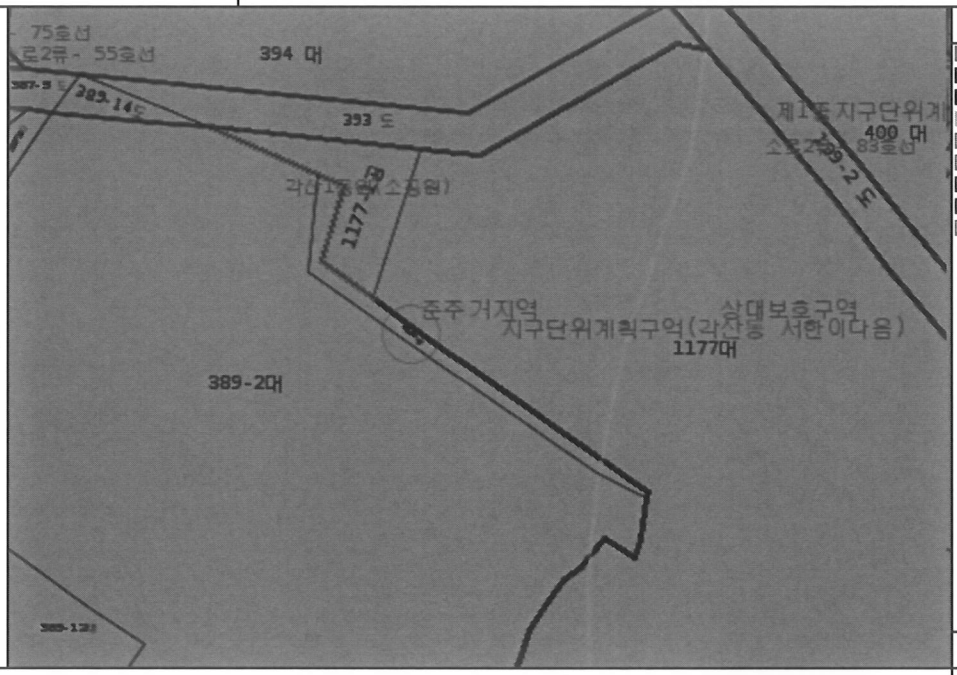
신청인	성명		주소	,
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	대구광역시 동구 각산동	389-16	도로	285.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준주거지역, 지구단위계획구역(2018-03-12), 공원(2018-03-12)(저촉) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(2025-10-02)<교육환경 보호에 관한 법률>,비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	<추가기재> 하천구역에 대하여는 건설과 문의바람 [이하공란]

확인도면



범례
- 준주거지역
- 지구단위계획구역
- 제1종지구단위계획구역
- 비행안전제6구역(전술)
- 상대보호구역
- 공원
- 소로2류(폭 8m~10m)
- 소로3류(폭 8m 미만)
- 법정동

축척 1/1400

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

2026/ 01/ 20

대 구 광 역 시　동 구 청 장　대구광역시 동구청 장의인

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

문서확인번호: 1768-8712-5795-1212

시점확인 진본 2026/01/20 10:07:45 KST 정부시점확인센터

발급번호 : 202627140004652402　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2026/ 01/ 20

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

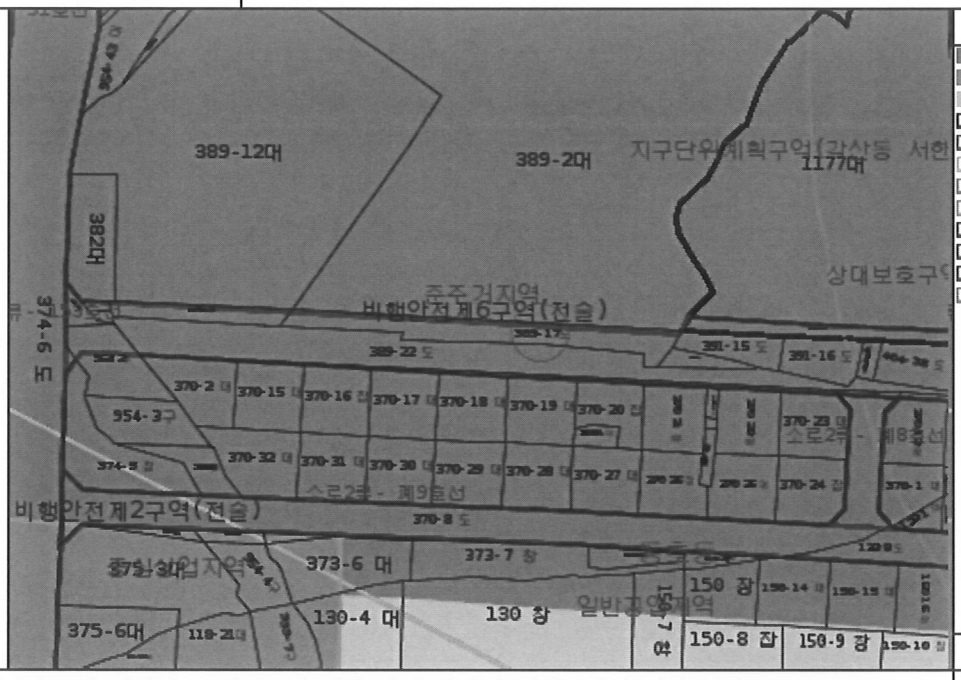
신청인	성명		주소	,
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	대구광역시 동구 각산동	389-17	도로	472.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준주거지역, 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(저촉) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	<추가기재> 하천구역에 대하여는 건설과 문의바람 [이하공란]

확인도면



축척 1/1700

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

2026/ 01/ 20

대 구 광 역 시　동 구 청 장

대구광역시 동구청 장의인

수입증지 붙이는곳

수 수 료
전자결제
민 원

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(갑)

건물ID	2020241465026156	고유번호	2714012300-3-03890002	건축물 명칭	성지각산아파트	특이사항	
대지위치	대구광역시 동구 각산동	지번	389-2 외 4필지	도로명주소	대구광역시 동구 반야월북로 155 (각산동) 외 1		

대지면적	14,331 ㎡	연면적	19,170.67 ㎡	지역	준주거지역	지구	비행안전제6구역(전술)	구역	상대보호구역 외 1
건축면적	3,778.05 ㎡	용적률 산정용 연면적	17,909.86 ㎡	건축물 수	8	주용도	공동주택(아파트)		
건폐율	26.36 %	용적률	124.97 %	총 호수/가구수/세대수	0호/0가구/299세대	총 주차 대 수	181	부속 건축물	1동 44.82㎡
조경면적	㎡	공개 공지/공간 면적	㎡	건축선 후퇴면적	㎡	건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일	변동원인
주1	성지각산아파트 101동	대구광역시 동구 반야월북로 155 (각산동)	철근콘크리트	육즙	1/5	아파트	2,340.43	2009.2.3.	표시변경(직권)
주1	성지각산아파트 3동	대구광역시 동구 반야월북로 155 (각산동)	철근콘크리트	육즙	1/5	아파트	2,340.43	2009.2.3.	표시변경(직권)
주1	성지각산아파트 7동	대구광역시 동구 반야월북로 155 (각산동)	철근콘크리트	육즙	1/5	아파트	3,024.13	2009.2.3.	표시변경(직권)
주2	성지각산아파트 102동	대구광역시 동구 반야월북로 155 (각산동)	철근콘크리트	육즙	1/5	아파트	2,340.43	2009.2.3.	표시변경(직권)

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

대구광역시 동구청장 대구광역시 동구청 직인 장의인

발급일 : 2026년 1월 20일

담 당 자 :

전 화 :

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식]

대지위치	명칭	특이사항
대구광역시 동구 각산동	성지각산아파트	

지번	지번 관련 주소	도로명주소	도로명주소 관련 주소
389-2 외 4필지	389-14, 389-15, 389-16, 389-17	대구광역시 동구 반야월북로 155 (각산동) 외 1	반야월북로 155

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	※※	※※
설계자	※※	※※
공사감리자	※※	※※
공사시공자 (현장관리인)	※※	※※

※주차장				
구분	옥내	옥외	인근	면제
자주식	대 ㎡	177 대 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	4 대 ㎡	대 ㎡	

승강기		
승용 대	비상용 대	
※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분	수량 및 총 용량
형식	지상	개 ㎡
용량	지하	개 ㎡

인허가 시기
허가일 1984.11.19.
착공일 ※※
사용승인일 1989.4.22.

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능

건축물 구조 현황	
내진설계 적용 여부 비적용	내진능력
특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L m
기초형식: [ ] 지내력기초(t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법

건축물 관리 현황	
관리계획 수립 여부	
건축물 관리점검 현황	
종류	점검유효기간

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2020.6.5.	건축주택과-30038(2020.07.24.)호에 의거 놀이터(818.67㎡) → 놀이터(410.20㎡),주차장(408.47㎡) 로 용도변경[2020-건축주택과-행위허가(용도변경)-1/2020	2024.6.27.	.06.05.] 건축주택과-29396(2024.06.27.)호에 의거 총괄표제부 생성

그 밖의 기재사항
구역: 지구단위계획구역(2018-03-12)
- 이하여백 -

※※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(갑) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제8호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

건물ID	고유번호	명칭	특이사항
2020241465026156	2714012300-3-03890002	성지각산아파트	

대지위치	지번	도로명주소
대구광역시 동구 각산동	389-2 외 4필지	대구광역시 동구 반야월북로 155 (각산동) 외 1

건 축 물 현 황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
주5	성지각산아파트 5동	대구광역시 동구 반야월북로 155 (각산동)	철근콘크리트	육즙	1/5	아파트	2,614.84	2009.2.3.	표시변경(직권)
주6	성지각산아파트 6동	대구광역시 동구 반야월북로 155 (각산동)	철근콘크리트	육즙	1/5	아파트	2,928.98	2009.2.3.	표시변경(직권)
주8	성지각산아파트 8동	대구광역시 동구 반야월북로 155 (각산동)	철근콘크리트	육즙	1/5	아파트	2,614.84	2009.2.3.	표시변경(직권)
주9	성지각산아파트 9동	대구광역시 동구 반야월북로 155 (각산동)	철근콘크리트	육즙	0/3	근린생활시설	921.77	2009.2.3.	표시변경(직권)
부	성지각산아파트 경로당	대구광역시 동구 반야월북로 155 (각산동)		스라브	0/0	경로당	44.82	2016.11.22.	증축
				- 이하여백 -					

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제8호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(을) 변동사항

건물ID	2020241465026156	고유번호	2714012300-3-03890002	명칭	성지각산아파트	특이사항	
대지위치	대구광역시 동구 각산동			지번	389-2 외 4필지	도로명주소	대구광역시 동구 반야월북로 155 (각산동) 외 1

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2025.4.29.	건축주택과-19325(2025.04.29.)호에 의거 전기차충전기 4기 증설(옥외 자주식 181대→177대, 옥외 전기차 0대→4대)[2025-건축주택과-행위신고(증설)-13/2025.02.24.] - 이하여백 -		

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120041460049742	2714012300-3-03890002	성지각산아파트 8동	0호/0가구/40세대

대지위치	지번	도로명주소
대구광역시 동구 각산동	389-2 외 4필지	대구광역시 동구 반야월북로 155 (각산동)

※대지면적	연면적	※지역	※지구	※구역	
0 ㎡	2,614.84 ㎡				
건축면적	용적률 산정용 연면적	주구조	주용도	층수	
480.72 ㎡	2,403.6 ㎡	철근콘크리트	아파트	지하: 1층, 지상: 5층	
※건폐율	※용적률	높이	지붕	부속건축물	동
0 %	16.772032656 %	m	육즙		㎡
※조경면적	※공개 공지/공간 면적	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리		
㎡	㎡	㎡	m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주8	지1	철근콘크리트	아파트	211.24	주8	4층	철근콘크리트	아파트	480.72
주8	1층	철근콘크리트	아파트	480.72	주8	5층	철근콘크리트	아파트	480.72
주8	2층	철근콘크리트	아파트	480.72			- 이하여백 -		
주8	3층	철근콘크리트	아파트	480.72					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2026년 1월 20일

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]

대지위치	명칭	호수/가구수/세대수
대구광역시 동구 각산동	성지각산아파트 8동	0호/0가구/40세대

지번	지번 관련 주소	도로명주소	도로명주소 관련 주소
389-2 외 4필지	389-14, 389-15, 389-16, 389-17	대구광역시 동구 반야월북로 155 (각산동)	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주		
설계자		
공사감리자		
공사시공자 (현장관리인)		

※주차장				
구분	옥내	옥외	인근	면제
자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		
승용 대	비상용 대	
※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분	수량 및 총 용량
형식	지상	개 ㎡
용량	지하	개 ㎡

인허가 시기	
허가일	1984.11.19.
착공일	
사용승인일	1989.11.29.

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능

건축물 구조 현황	
내진설계 적용 여부 비적용	내진능력
특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L m
기초형식 [ ] 지내력기초 t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법

건축물 관리 현황	
관리계획 수립 여부	미해당
건축물 관리점검 현황	
종류	점검유효기간
정기점검	2018.7.19.~2020.7.19.

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2009.2.3.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (용적율 산정용 연면적 : `0` → `2403.6`) 직권변경	2009.2.3.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (세대수 : `0` → `40`) 직권변경	
2009.2.3.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (용적율 : `0` → `16.772032656479`) 직권변경	2011.10.4.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(건축면적:`0` -> `480.72`)) 직권변경	

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120041460049742	2714012300-3-03890002	성지각산아파트 8동	0호/0가구/40세대

대지위치	지번	도로명주소
대구광역시 동구 각산동	389-2 외 4필지	대구광역시 동구 반야월북로 155 (각산동)

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2016.6.7.	정기점검(점검기간 : 2014.07.19 까지, 보고일 : 20 14.08.11)		
2019.2.25.	정기점검(점검기간 : 2018.07.19 까지, 보고일 : 2018.12.26)		
	- 이하여백 -		

297㎜×210㎜[백상지(80 /㎡)]

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

건물ID	2220041460049737	고유번호	2714012300-3-03890002	명칭	성지각산아파트 8동	호명칭	606호
대지위치	대구광역시 동구 각산동	지번	389-2 외 4필지	도로명주소	대구광역시 동구 반야월북로 155 (각산동)		

전유부분					소유자현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	5층	철근콘크리트	아파트	53.37	김용출	대구광역시 동구 반야월북로 155, 8동 606호(각산동,성지아파트)		2016.6.2.
		- 이하여백 -			471202-1******			등기명의인표시변경
공용부분						- 이하여백 -		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		
주		철근콘크리트		11.6803				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

대구광역시 동구청장

대구광역시 동구청 직인 장의인

발급일자 : 2026년 1월 20일

담 당 자 :

전 화 :

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

건물ID	2220041460049737	고유번호	2714012300-3-03890002	명칭	성지각산아파트 8동	호명칭	606호
대지위치	대구광역시 동구 각산동	지번	389-2 외 4필지	도로명주소	대구광역시 동구 반야월북로 155 (각산동)		

공용부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격
					2025.1.1.	50,500,000
					2024.1.1.	56,300,000
					2023.1.1.	58,800,000
					2022.1.1.	66,000,000
					2021.1.1.	61,700,000
					2020.1.1.	63,000,000
					2019.1.1.	77,000,000
					2018.1.1.	76,000,000
					2017.1.1.	75,000,000
					2016.1.1.	76,000,000
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

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

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]