

감정평가서

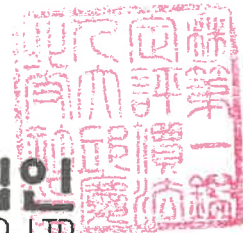
Appraisal Report

번호	제일 W22112401호
건명	차현숙 소유물건(2022타경118869)

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.



대구경북지사 : 대구광역시 남구 봉덕로 6길 10-24(봉덕동 984-9)
TEL : (053)763-8999 FAX : (053)763-8991

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 김현태

(인)

(주)제일감정평가법인 대구경북지사장 최원호 (서명 또는 인)

감정평가액	육억이천일십사만칠천팔백원 (₩620,147,800.-)					
평가의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 엄상철		감정평가 목적	경매		
			제출처	경매3계		
소유자 (대상업체명)	차현숙 (2022타경118869)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	---		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일자	
			2022. 12. 06	2022. 12. 06	2022. 12. 09	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1 202.9x- 2	토지	101.45	3,110,000	315,509,500
	건물	1 399.08x- 2	건물	199.54	-	304,638,300
	이		하		여	
	백					
	합계				₩620,147,800.-	
	심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				
심사자: 감정평가사		(인)				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 평가목적

대상물건은 대구광역시 수성구 황금동 소재 “황금중학교” 북동측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)으로서, 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 감정평가 대상 물건

가. 대상 토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	황금동 790-1	대	202.9 중 101.45	1종일주	주상용	소로 각지	세장형 평지	1,766,000	차현속 지분

나. 대상 건물 개요(건축물대장 기준)

기호	소재지	구조	용도	면적 (㎡)	규모	사용승인일	비고
가	황금동 790-1	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕	다가구주택 및 근린생활시설	199.54	지상4층	2017.09.04	차현속 지분

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 공법상 제한사항



제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(황금중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

【 토지이용계획도 】

【 토지이용계획 】

※기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표” 참조.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2022년 12월 06일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2022년 12월 06일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- ② 대상물건은 기준시점 현재 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인 이 불가능한 바, 인근 유사물건, 관련공부와 외부관찰, 건축물현황도 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 및 응찰시 재확인을 요함.
- ③ 대상물건은 공유지분 토지 및 건물로서 그 중 “차현숙” 지분만의 평가이나, 평가대상 위치 및 경계확인이 불가능하여 소유지분 비율에 의거 면적 사정하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.
제15조	건물의 감정평가는 원가법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가 하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
- ③ 건물은 「동 규칙」 제15조에 의해 원가법을 주된 방법으로 하였으며, 「동 규칙」 제12조 제2항 본문 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

가. 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)
------------------------	---	----------	---	------------	---	------------	---	---------------	---	------------------------

나. 비교표준지 선정

① 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2022.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	황금동 795-6	대	228.5	단독주택	1종일주	소로한면	세장형 평지	1,590,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

[대구광역시 수성구 주거지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.01.01 ~ 2022.10.31	3.328	2022년 10월까지 누계
2022.10.01 ~ 2022.10.31	0.065	10월분
누 계 2022.01.01 ~ 2022.12.06	3.406 (1.03406)	$(1+0.03328) \times (1+0.00065 \times 36/31)$

※ 2022년 11월 이후 지가변동률이 기준시점 현재 미고시 되어 2022년 10월분을 연장 추정하여 적용함.

라. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목(주택지대)

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 계통 및 연속성 등
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

[일련번호 1) / 비교표준지(A)]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교 내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	상호 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황 및 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 등	1.03	대상물건이 접면도로상태에서 우등함.
		깊이, 형상 등		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 이면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	상호 대등함.
		용적율, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.030	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1998.07.10. 선고 98두6067, 1993.09.10. 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사 사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

$$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

1) 가격조사자료

가) 인근지역 거래사례

기호	소재지	토지 (㎡)	건물 (㎡)	용도지역 /지목	이용 상황	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	황금동 ○○○-○	239.8	-	1종일주 /대	주거나지	2022.02.25	690,000,000	2,877,000	1,295,000
토지만의 거래임.									

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계. 개별지가는 거래시점 당시 기준.

나) 인근지역 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	황금동 ○○○-○	171.6	1종일주 /대	주거용	시가 참고	2022.06.23	3,000,000	1,590,000

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 기준.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 인근지역 유사토지 지가수준

제1종일반주거지역 내 유사토지	@3,000,000 ~ @3,200,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.
------------------	---

2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교적 최근의 사례로서 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 인근지역 토지가격의 평균적인 수준을 대표하고 있는 「평가사례1」을 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	황금동 ○○○-○	171.6	1종일주 /대	주거용	시가 참고	2022.06.23	3,000,000	1,590,000

나) 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)	
A	1	3,000,000	1.00987	1.000	1.000	1.000	3,029,610	
시점수정	2022.06.23 ~ 2022.12.06. 대구광역시 수성구 주거지역 지가변동을 적용함.							
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.							
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.							
개별요인	비교표준지(A)는 「평가사례1」 대비 제반 개별요인 대체로 대등함.							
	구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2022.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	1,590,000	1.03406	1,644,155

라) 가격 격차를 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	1	3,029,610	1,644,155	1.843

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지공시지가 가격 격차율 산정치	1.843
그 밖의 요인 보정치 결정	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사 평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인 보정치 <1.84> 로 증액 보정함.

사. 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,590,000	1.03406	1.000	1.030	1.84	3,116,003	3,110,000

아. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
토지	일련번호 1	101.45	3,110,000	315,509,500	차현속 지분
합 계		-	-	315,509,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\begin{matrix} \text{거래사례} \\ \text{토지단가} \\ \text{(원/㎡)} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{사정보정} \\ \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{시점수정} \\ \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{지역요인} \\ \text{비교} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{개별요인} \\ \text{비교} \end{matrix} = \begin{matrix} \text{대상 토지의} \\ \text{평가단가} \\ \text{(원/㎡)} \end{matrix}$$

나. 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역 중 그 밖의 요인 보정을 위한 인근지역 거래 사례 가격자료 중 거래사정이 정상이라고 인정되고, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인 비교가 가능한 「거래사례1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	토지 (㎡)	건물 (㎡)	용도지역 /지목	이용 상황	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	황금동 ○○○-○	239.8	-	1종일주 /대	주거나지	2022.02.25	690,000,000	2,877,000	1,295,000
토지만의 거래임.									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지단가 산출 및 결정

평가대상 일련번호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	1	2,877,000	1.000	1.02539	1.000	1.000	1.112	3,280,452	3,280,000
사정보정	별도의 사정 개입은 포착되지 않음.								
시점수정	2022.02.25 ~ 2022.12.06 대구광역시 수성구 주거지역 지가변동을 적용함.								
일반요인	비교사례와 평가대상은 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.								
지역요인	비교사례와 평가대상은 인근지역에 위치하여 상호 대등함.								
개별요인	구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치	
	1	1.08	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.112	
평가대상(1)은 「거래사례1」 대비 가로조건(가로의 폭) 및 획지조건(접면도로상태)에서 우등함.									

라. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액

구분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
토지	일련번호 1	101.45	3,280,000	332,756,000	차현속 지분
합계		-	-	332,756,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 관련사항

가. 각 방법에 의해 산출된 토지 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	315,509,500	332,756,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」 제 12조 제 2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 「동 규칙」 제 12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가 산정 및 경제적 내용연수 결정

가. 표준단가 검토

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-3-3-1	다가주택	조적조(연와) 슬래브 위 아스팔트싱글	2	1,536,000	45 (40~50)
1-3-5-2	다가주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트싱글	2	1,525,000	50 (45~55)

※ 출처 : 한국부동산원, 2021년 건물신축단가표

나. 부대설비 보정단가 검토

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	재조달원가에 포함
위생설비, 급배수설비	기본적인 위생 및 급배수설비	
난방설비	도시가스에 의한 난방설비 등	
기타설비	-	

※ 출처 : 한국부동산원, 2021년 건물신축단가표

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 재조달원가 및 내용연수 결정

대상건물과 유사한 용도·구조 건물의 표준단가를 참작하되, 사용자재, 관리상태, 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정함.

기호	층	용도	구조	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)
가	1층	소매점(계단실)	철근콘크리트구조	50	1,200,000
	2~4층	다가구주택	철근콘크리트구조	50	1,800,000

2. 건물단가 산출 및 결정

기호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
가	1층	소매점(계단실)	1,200,000	50	5	5	45/50	1,080,000
	2~4층	다가구주택	1,800,000	50	5	5	45/50	1,620,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용연수 / (총)내용연수

3. 건물 감정평가액

구분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
건물	기호 가	1층	34.475	1,080,000	차현속 지분
		2~4층	165.065	1,620,000	
합계		199.54	-	304,638,300	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 그 밖의 사항

-

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토 지	일련번호 1	101.45	3,110,000	315,509,500	차현속 지분
건 물	기호 가 1 ~ 4층	199.54	-	304,638,300	차현속 지분
합 계		-	-	620,147,800	-

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

토지 · 건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2022-12-06]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
1 가	대구광역시 수성구 황금동 " [도로명주소] 대구광역시 수성구 들안로32길 73-16	790-1 위지상	대 다가구 주택 및 근린생활 시설	제1종 일반주거지역 철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 4층	1	101.45	3,110,000	315,509,500	차현속지분	
					202.9x-					
					2					
					1층	68.95x-	34.475	1,080,000	37,233,000	1,200,000 x 45/50 차현속지분
					2층	114.68x-	165.065	1,620,000	267,405,300	1,800,000 x 45/50 차현속지분
3층	114.68x-									
4층	100.77x-									
	합 계				2					
				이	하	여	백	₩620,147,800.-		

토지감정평가요항표

- | | | |
|--------------|------------------|-------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지이용계획 및 제한상태 | 8. 기타참고사항 |
| 3. 형태 및 이용상태 | 6. 제시목록 외의 물건 | (임대관계 및 기타) |

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 대구광역시 수성구 황금동 소재 "황금중학교" 북동측 인근에 위치하며, 부근일대는 다가구주택 및 단독주택, 일부 점포로 형성되어 있음.

2. 교통상황

대상물건까지 차량의 출입이 가능하며 인근에 버스승강장 및 지하철역(어린이회관역)이 소재하는 등 제반 교통사정은 무난함.

3. 형태 및 이용상태

세장형의 토지로서 인접지와 등고 평탄하며 주상용건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

대상물건 서측으로 폭 약 8미터의 포장도로, 북측으로 폭 약 4미터의 인도블럭포장도로와 각각 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(황금중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

6. 제시목록 외의 물건

없음.

7. 공부와의 차이

없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

별첨 "건물감정평가요항표" 참조.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조

3. 설비내역

5. 공부와의 차이

2. 이용상태

4. 부합물 및 증물

6. 기타참고사항

(임대관계 및 기타)

1. 건물의 구조

가)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로서
 외 벽 : 노출콘크리트, 징크판넬, 벽돌치장 등
 내 벽 : 몰탈위 페인팅, 벽지 및 타일 등
 바닥 : 화강석, 바닥마감재 및 타일 등
 창 호 : 새시단창, 일부 이중창임.

2. 이용상태

가)1층 - 계단실, 근린생활시설
 2층 - 다가구주택 4가구
 3층 - 다가구주택 4가구
 4층 - 다가구주택 1가구

3. 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 증물

없음.

5. 공부와의 차이

없음.

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

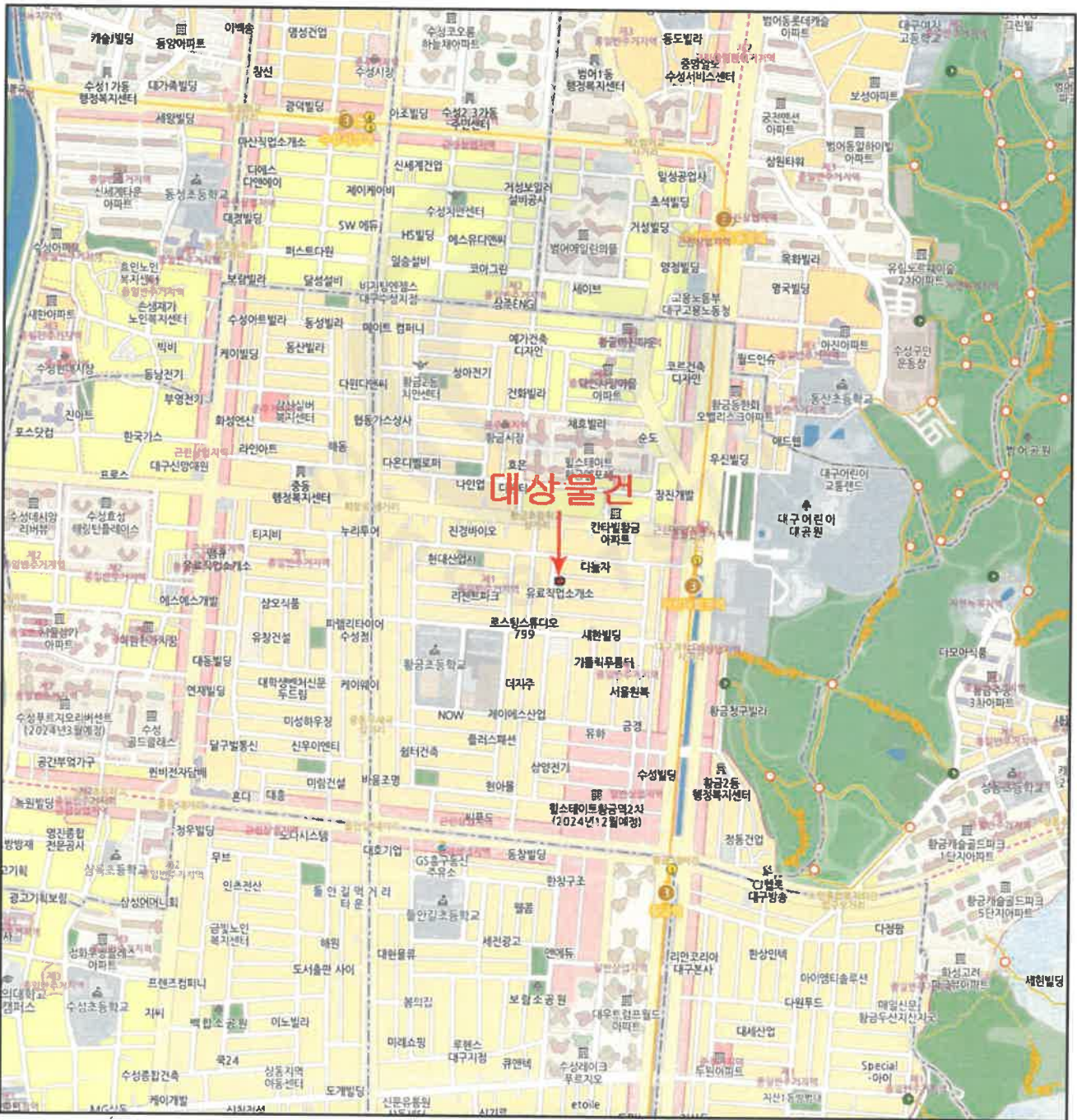
- ①임대관계 : 미상임.
 ②기타 : 없음.

광역위치도



대상물건
소재지

대구광역시 수성구 황금동 790-1



상세 위치도

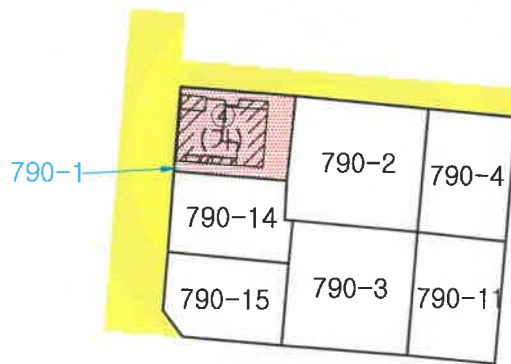
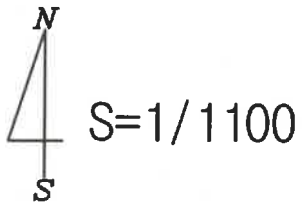


대상물건
소재지

대구광역시 수성구 황금동 790-1

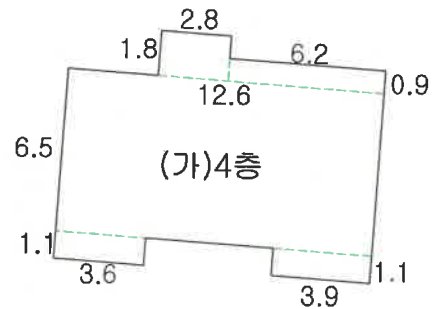
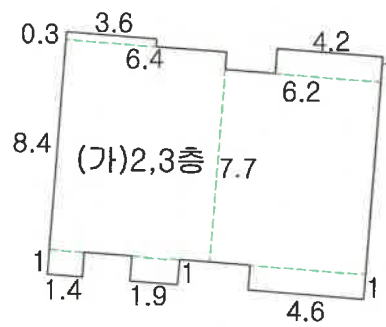
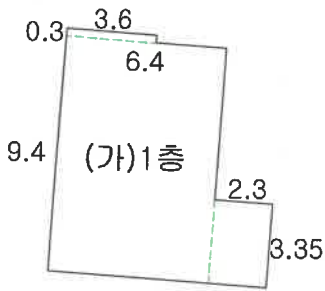
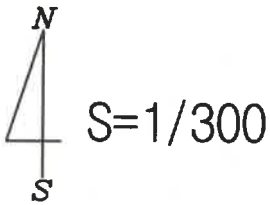


지적 및 건물 개황도



범례	: 평가대상토지	: 지하층	: 평가건물3층이상	: 계획도로선
	: 도로선	: 평가건물1층	: 제시외건물(평가)	: 용도지역구분선
	: 구거	: 평가건물2층	: 제시외건물(평가외)	: 행정구역구분선

지적 및 건물 개황도



- 제시 건물 -

가.1~4층: 제시 목록상 면적으로 사정

범례

: 평가대상토지

: 도로선

: 구거

: 지하층

: 평가건물1층

: 평가건물2층

: 평가건물3층이상

: 제시외건물(평가)

: 제시외건물(평가외)

: 계획도로선

: 용도지역구분선

: 행정구역구분선

사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 전경 】

사 진 용 지



【 기호 가)건물 전경 】

수 수 료 청 구 서

대구지방법원 사법보좌관 **임상철** 귀하

감정평가서번호 : 제일 W22112401호

—금구십일만오천이백원整 (₩915,200.-)

1. 2022.11.24자 귀 제 『2022타경118869』 호로 의뢰하신 『차현숙 소유물건』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평 가 수 수 료	642,506	
나. 여 비	172,000	
토 지 조 사 비	-	
물 건 조 사 비	10,000	
공 부 발 급 비	1,500	
기 타 실 비	6,000	
특 별 용 역 비	-	
소 계	189,500	
합 계	832,000	
부 가 가 치 세	83,200	
총 계	915,200	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩915,200.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (W22112401) 로 해주시기 바랍니다.

※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

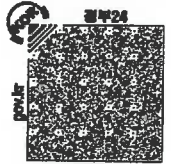
★ 계 좌 번 호 ★

신한은행 100-021-616954 예금주: (주)제일감정평가법인
(구)조흥(신한은행) 973-01-007000 예금주: (주)제일감정평가법인

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인
대구경북지사장 최 원 호

(TEL : 053-763-8999 FAX : 053-763-8991)

[공급자(사업자)등록번호 : 502-85-20566]



발급번호 : 202227260002417067

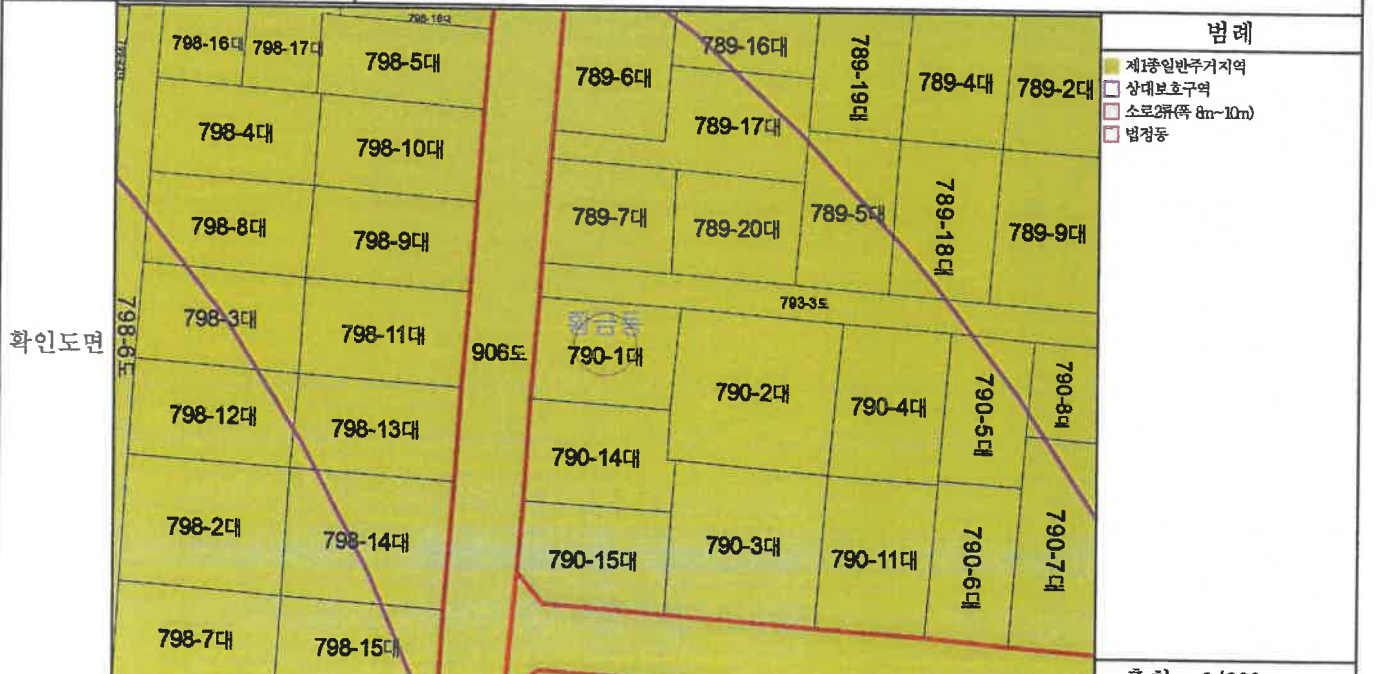
발행매수 : 1/2

발급일 : 2022/ 11/ 24

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	신미선	주소	대구광역시 남구 봉덕로6길 10-24,		
			전화번호	010-8764-9572		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	대구광역시 수성구 황금동		790-1	대	202.9	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(황금중학교)<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		<추가기재> (하천)은 건설과(666-2922 2991)확인 [이하공란]				



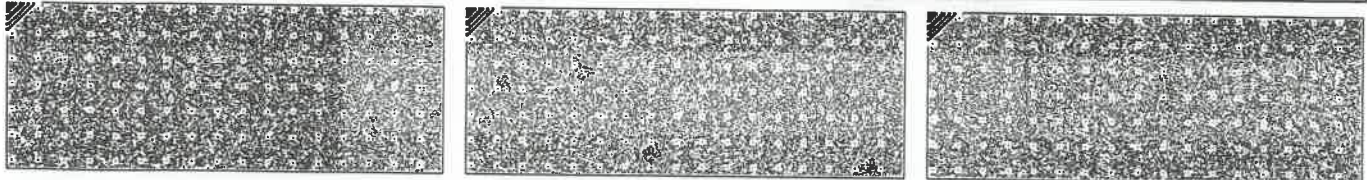
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2022/ 11/ 24

대구광역시 수성구청장인

축척 1/900
수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 인원



◆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.



문서확인번호 : 1669-2760-3748-3796



지적도 등본

발급번호	202227260002417070		처리시각	16시 47분 15초		발급자	정부24
토지소재	대구광역시 수성구 황금동		지번	790-1번지		축척	등록:1/600 출력:1/1100

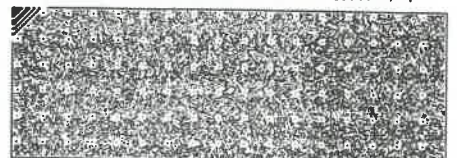
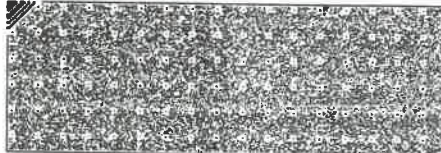
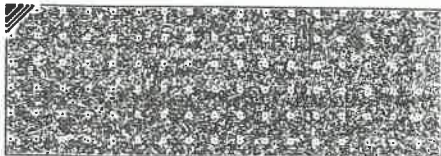
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2022년 11월 24일

대구광역시 수성구청



◆ 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.





문서 확인번호 : 1669-2762-1581-4007



고유번호	2726010700-10790-0001
토지소재	대구광역시 수성구 황금동
지번	790-1
축척	1:600

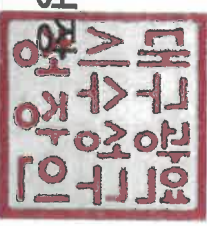
토지 대장

도면번호	13	발급번호	202227260-00241-7087
장번호	3-1	처리시각	16시 50분 08초
비고		발급자	인터넷민원

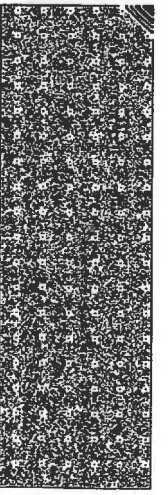
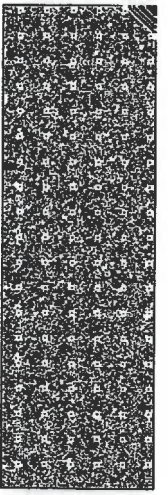
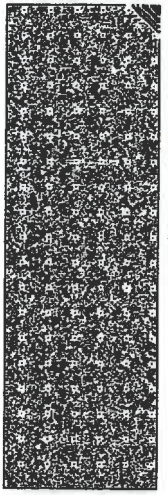
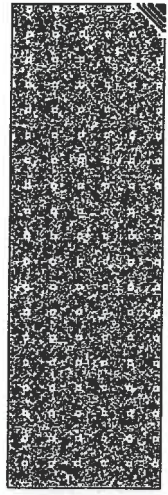
지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동일자		소유자		주소		등록번호
			연월일	수정	연월일	수정	연월일	수정	연월일	수정	
(08) 대	*591.4*	(62) 1978년 07월 21일 구획정리완료	1978년 08월 01일		1978년 08월 01일		중구 삼덕동 2가 40-11				
(08) 대	*202.9*	(20) 1990년 05월 23일 분할되어 본번에 -14, -15을 부합	1989년 03월 17일		1989년 03월 17일		이경석				320525-2*****
(08) 대	*202.9*	(50) 1995년 01월 01일 대구직할시 수성구에서 행정구역명칭변경	1990년 06월 05일		1990년 06월 05일		상동341-13				310322-1*****
		---- 이하 여백 ----	1991년 04월 26일		1991년 04월 26일		이의덕				490510-1*****
			(04) 주소변경		1991년 04월 26일		이의덕				490510-1*****
등급수정	1981. 07. 25.	1984. 07. 01.	1984. 12. 28.	1985. 12. 30.	1987. 01. 01.	1988. 01. 01.	1988. 07. 01.	1989. 08. 01.			
토지등급 (기준수확량등급)	68	176	177	179	181	183	192	197			
개별공시지가(원/㎡)	2016년 01월 01일 824200	2017년 01월 01일 934500	2018년 01월 01일 1029000	2019년 01월 01일 1194000	2020년 01월 01일 1298000	2021년 01월 01일 1532000	2022년 01월 01일 1766000	용도지역 등			

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2022년 11월 24일

대구광역시 수성구청



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 마크로로도
전위확인(정부24 웹 또는 스케너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



토지 대장

고유번호	2726010700-10790-0001
토지소재	대구광역시 수성구 황금동
지번	790-1
축척	1:600

도면번호	13	발급번호	202227260-00241-7087
장번호	3-2	처리시각	16시 50분 08초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

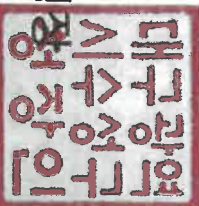
소유자

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭		등록번호
			변동월	인	성명 또는 명칭	등록번호	
			1993년 08월 23일		수성동3가 150-14		
			(03)소유권이전		김경환		510119-1*****
			2014년 04월 30일		대구광역시 수성구 돌안로32길 73-16 (황금동)		
			(04)주소변경		김경환		510119-1*****
			2014년 04월 30일		대구광역시 수성구 범어천로 49-1(범어동)		
			(03)소유권이전		이종복		411104-1*****
			2017년 03월 20일		대구광역시 수성구 돌안로32길 73-16(황금동)		
			(04)주소변경		이종복		411104-1*****
등급수정 년월일	1990. 05. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정	
토지등급 (기준수확량등급)	205	208	213	215	217	219	
개별공시지가(준일)							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

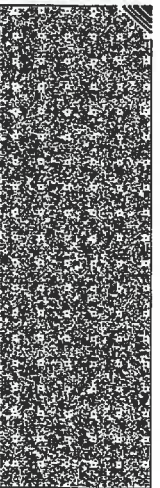
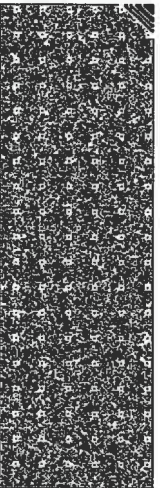
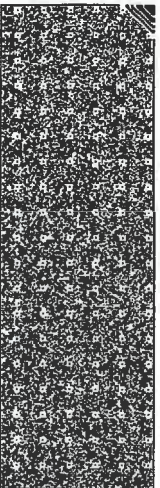
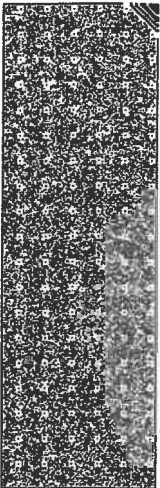
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2022년 11월 24일

대구광역시 수성구청



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



토지 대장

고유번호	2726010700-10790-0001
토지소재	대구광역시 수성구 황금동
지번	790-1

도면번호	13	발급번호	202227260-00241-7087
장번호	3-3	처리시각	16시 50분 08초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

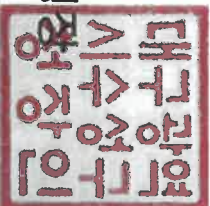
소유자

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호
			변동원인	변동일자			
			2017년 03월 20일		대구광역시 동구 반야월로 242(동호동)		
			(03) 소유권이전		이석현		900906-1*****
			2017년 12월 14일		대구광역시 수성구 돌안로32길 73-16 (황금동)		
			(03) 소유권이전		박정원 외 1인		700116-1*****
			2019년 04월 30일		대구광역시 수성구 동대구로 59, 에이동 3102호(두산동, 대우트림포워드수성)		
			(04) 주소변경		박정원 외 1인		700116-1*****
			2022년 05월 20일		대구광역시 중구 달구벌대로 2051, 비동 1601호(계산동2가, 신성미소시티)		
			(04) 주소변경		박정원 외 1인		700116-1*****
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수확량등급)							
개별공시지가(기준일)							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

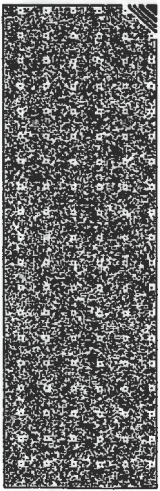
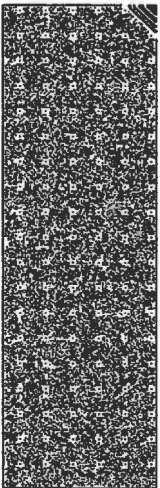
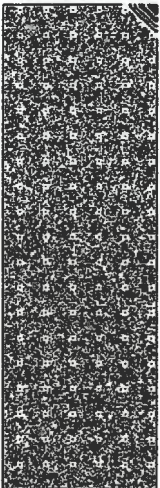
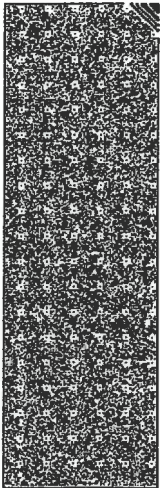
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2022년 11월 24일

대구광역시 수성구청



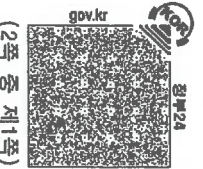
본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 마크로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





문서 확인번호 1669-2761-6154-2179

일반건축물대장(감)



정부24 (2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 가치 및 관리 등에 관한 규정 [별지 제1호서식] <개정 2018. 12. 4.>

고유번호 2726010700-1-07900001 정부24접수번호 20221124-89021639 명칭 호수/가구수/세대수 0호/97가구/0세대

대지위치 대구광역시 수성구 황금동 지번 790-1 도로명주소 대구광역시 수성구 돌안로32길 73-16 (황금동)

※대지면적	202.9㎡	연면적	399.08㎡	※지역	※지역 제1종일반주거지역	※지구	※지역
건축면적	121.38㎡	용적률 산정용 연면적	399.08㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	※구역
※건폐율	59.82%	※용적률	196.69%	높이	13.6m	다기구조택 및 근린생활시설	층수
※조경면적	11.46㎡	※공개 공지·공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	지붕	지하
				※건축선 후퇴거리		부속건축물	층/지상
							4층
							㎡

건축물 현황		소유자 현황								
구분	종별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주민(법인)등록번호(부동산등기용등록번호)	차현속	주소	소유권 지분	변동일
주1	1층	철근콘크리트구조	주택(개단설)	68.95				대구광역시 수성구 돌안로32길 73-16 (황금동)	1/2	2017.12.14.
주1	2층	철근콘크리트구조	다기구조택(4기구)	114.68		750213-2*****				소유권이전
주1	3층	철근콘크리트구조	다기구조택(4기구)	114.68			박정원	대구광역시 수성구 돌안로32길 73-16 (황금동)	1/2	2017.12.14.
주1	4층	철근콘크리트구조	다기구조택(1기구)	100.77		700116-1*****				소유권이전

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2022년 11월 24일

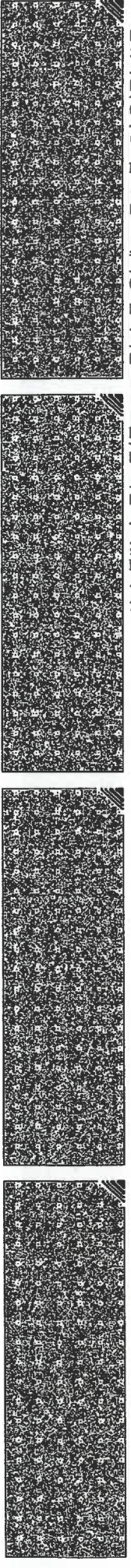
대구광역시수성구청



담당자: 황금2동 전 화: 053 - 666 - 3758

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다. 297mm X 210mm [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.



고유번호	2726010700-1-07900001	정부24접수번호	20221124-89021639	명칭	호수/가구수/세대수	0호/9가구/0세대
대지위치	대구광역시 수성구 황금동	지번	790-1	도로명주소	대구광역시 수성구 돌안로32길 79-16 (황금동)	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		허기일	
			구분	육내	육외	인근	면제	승용		비상용
건축주	이석현	19900906*****						대	대	착공일 2017.3.23.
설계자	홍준식 한빛 건축사 사무소							※하수처리시설		사용승인일 2017.4.15.
공사감리자	이근곤 건축사 사무소 옥저	대구광역시-건축사사무소-260	지주식	5대	2대	대	대	대	대	2017.9.4.
공사시공자 (현장관리인)	이석현	19900906*****	기계식	대	대	대	대	대	대	관련 주소

※제로에너지건축물 인증	※건축물 에너지효율등급 인증	※에너지성능지표 (EPI) 점수	※녹색건축 인증	※지능형건축물 인증	지번
등급	등급	점	등급	등급	
에너지지침률	1차에너지 소모량 % (또는 에너지절감률)	kWh/m ² (%)	인증점수	점	
유효기간: . . . ~ . . .	유효기간: . . . ~ . . .		유효기간: . . . ~ . . .	유효기간: . . . ~ . . .	도로명

내진설계 적용 여부	내진능력 적용	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형	실제지내력(지내력기초인 경우)	
				기초형식	구조설계 해석법
지하수위	G.L	m		t/m ²	

변동사항		변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2017.9.4.	건축과-40809(2017.09.04.)호에 의거 신축허가 사용승인 , 2017-신축허가-60(2017.03.23.)	- 이하여백 -			

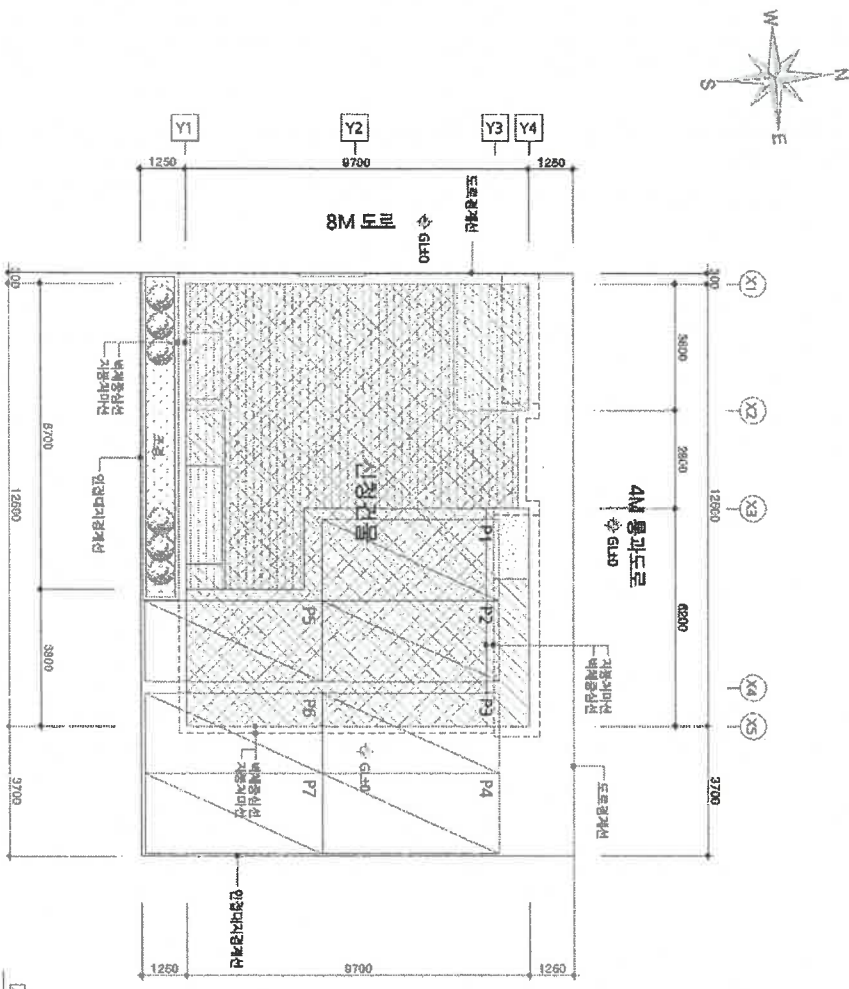
※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 첨부2(90v k)의 인터넷발급문서인위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드으로도 인위확인(첨부24 열 또는 스캐너를 문서확인 프로그램)을 하일 수 있습니다.



건축물현황도

[1쪽 중 제1쪽]

고유번호	2726010700-1-07900001		명칭	호수/기구수/세대수
대지위치	대구광역시 수성구 황금동	지번	790-1	도로명주소
				대구광역시 수성구 돌안로32길 73-16 (황금동)



범례	1층	2,3층	4층	수평동면연계	주각
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]

0001
남구
100원

도면번호 22.12.6
71018
중지발행시간: 09:09:20.636

배치도(1)
대구광역시 남구청장
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

축척 1:200
도면 작성자

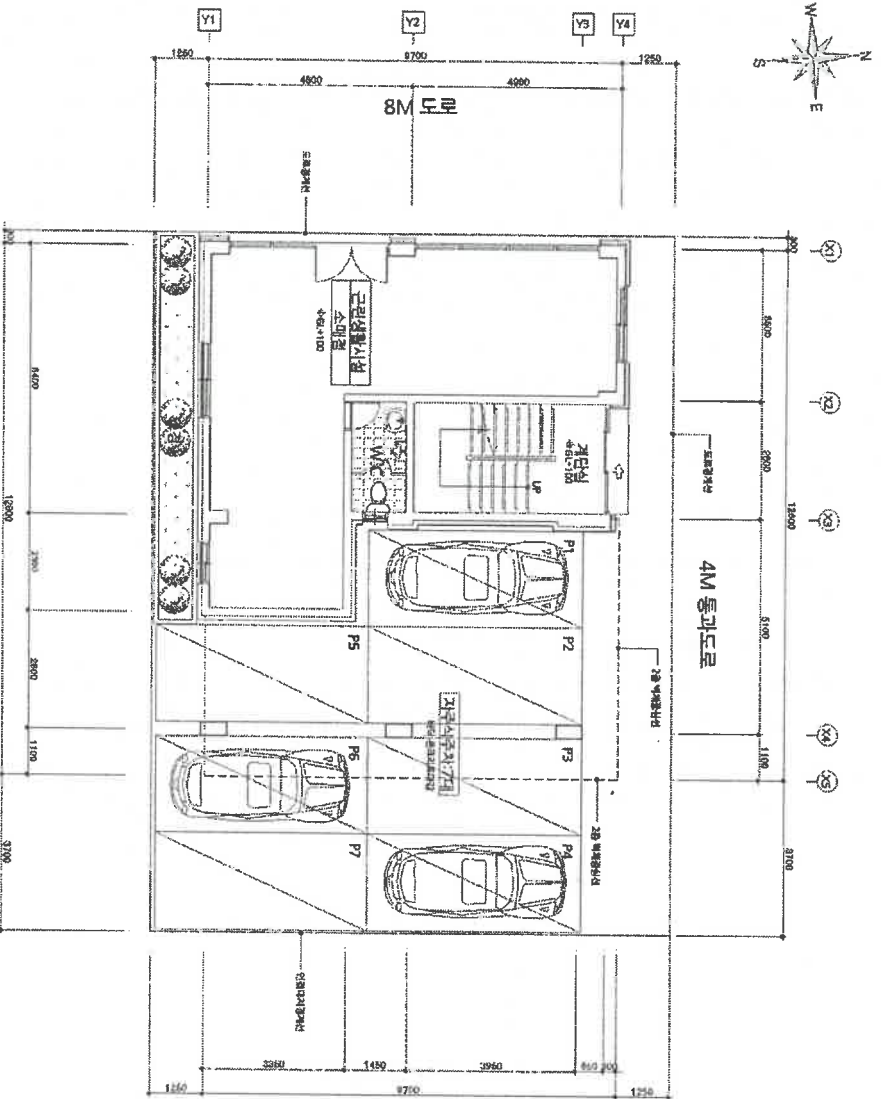
홍문식(한빛건축사사무소) (서명 또는 인)



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	2726010700-1-07900001		명칭	호수기구수/세대수
대지위치	대구광역시 수성구 황금동	지번	790-1	0호/9기구/0세대
			도로명주소	대구광역시 수성구 들안로32길 73-16(황금동)



0002
남구
100일
도면번호 22.12.6
71018

중지발행시각: 09:09:20.638

축척

도면 작성자

1 : 150

판면도(1층)
대구광역시 수성구 황금동 남구 창창
(수입중지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

홍준식(한빛건축사사무소) (서명 또는 인)

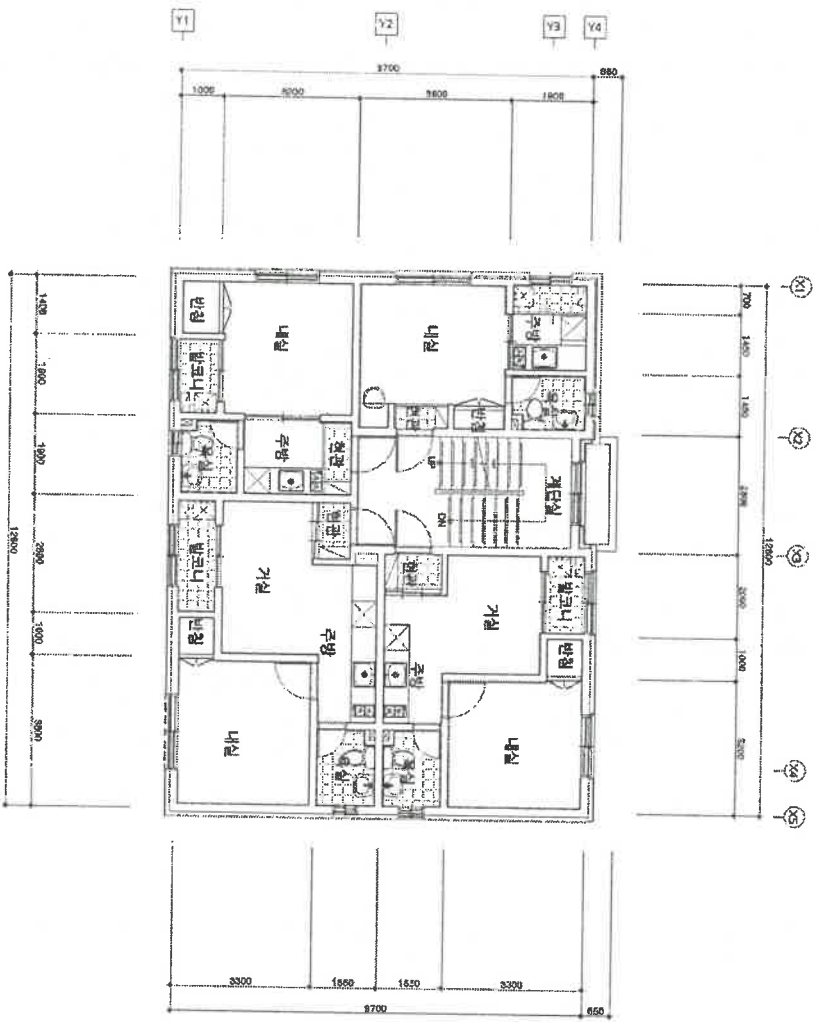


297mm×210mm[백상지 80g/㎡]

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	2726010700-1-07900001		명칭	호수거거수/세대수
대지위치	대구광역시 수성구 황금동	지번	790-1	도로명주소
				대구광역시 수성구 들안로32길 73-16 (황금동)



도면번호: 22.12.6
 중지번호: 71018
 중지일행시각: 09:10~20:04

축척

1 : 150

도면 작성자

홍준식(한빛건축사사무소) (서명 또는 인)

대구광역시 남구청장

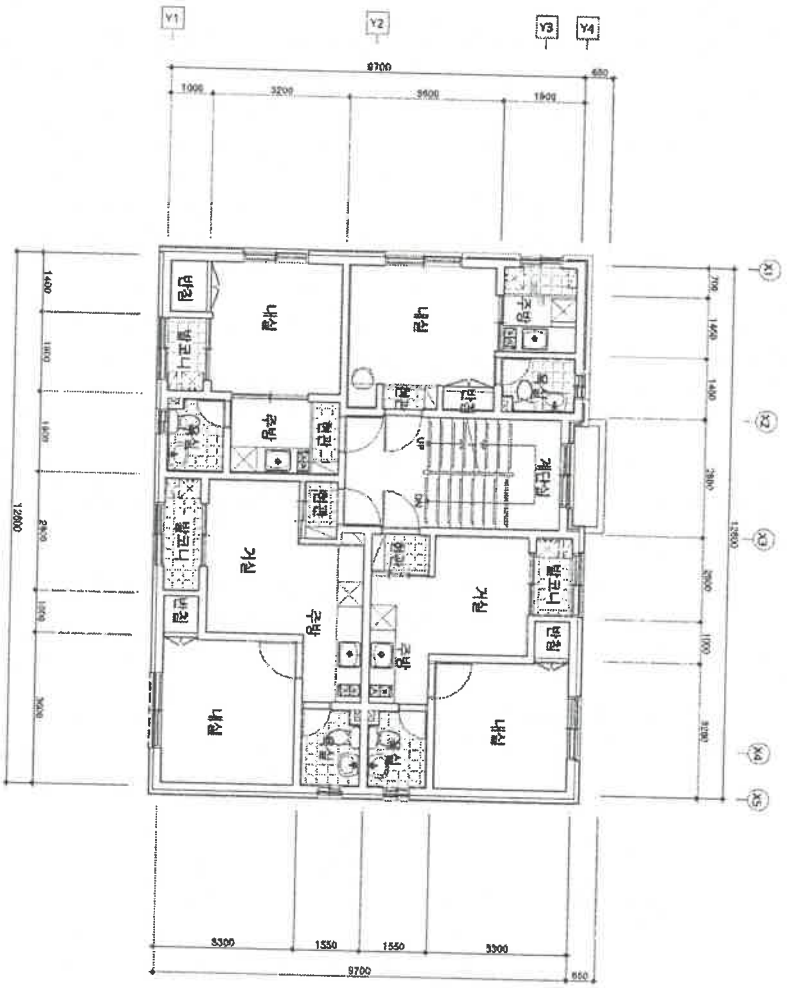
(수입종지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

297mm×210mm(백상지 80g/m²)

건축물현황도

고유번호	2726010700-1-07900001		명칭	호수기구숙/세대수	
대지위치	대구광역시 수성구 황금동	지번	790-1	도로명주소	0호/9기/구/0세대
					대구광역시 수성구 돌안로32길 73-16 (황금동)

(1쪽 중 제1쪽)



주소: 대구 중구 22.12.6
 71018
 남구 100원
 0004
 등기번호: 090920642

건축 (평면도)
대구광역시 남구청장
 (수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

축척 1 : 150
 도면 작성자

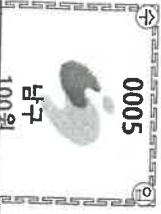
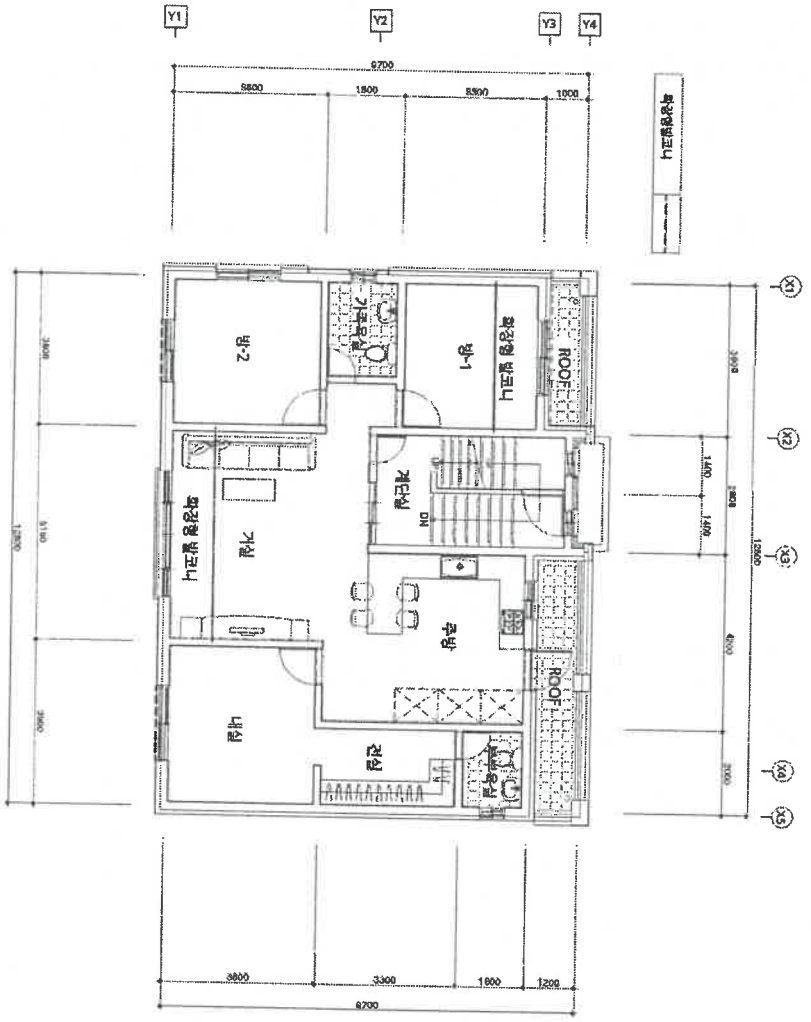
홍준식(한빛건축사사무소) (서명 또는 인)



건축물 현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	2726010700-1-07900001		명칭	호수기구수/세대수
대지위치	대구광역시 수성구 황금동	지번	790-1	도로명주소
				대구광역시 수성구 돌안로32길 73-16 (황금동)



도면의 중첩22.12.6
71018
증지발행시각: 09:09:20.643

건축 (필면도(4층))
대구광역시 남구청장
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

1 : 150
도면 작성자
홍준식(한빛건축사사무소) (서명 또는 인)

297mm×210mm[백상지 80g/m²]