

감정평가서

Appraisal Report

김 순 자 소유물건

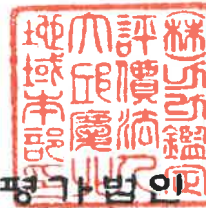
(2025타경8844)

NH2025-0825-0003

2025-08-29

대구지방법원 사법보좌관 김은숙

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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.


나라감정평가법인
전화:053-471-0900 전송:053-471-8600



Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	대구광역시 북구 읍내동 1351-2		
건물명 층, 호수	칠곡럭키아파트 제102동 제6층 제603호		
건물구조	철근 콘크리트조 스라브지붕	물건종류	구분건물
용도	아파트	사용승인일자	1993년 12월 01일

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비고
가	제102동 제6층 제603호	101.72	238,000,000	@2,339,000	-
감정평가액 합계			₩238,000,000		

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
대천초등학교 인근	종로변	아파트	@2,100,000원/m ² ~ @2,400,000원/m ² 내외	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도에서 유사한 경우 상기 수준으로 시세가 형성되어 있으며
층별 및 내부수리상태에 따른 가격편차가 있음.

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	-
-----------	---

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
편도필

전

트

킬



(주) 나라 감정평가법인 대구경북지역본부
본부장 손창호

(서명) 손창호



감정평가액	이억삼천팔백만원정 (₩238,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김은숙	감정평가 목적	경매			
제출처	경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 또는 대상업체명	김순자 (2025타경8844)	감정평가 조건	-			
목록 표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.08.26	2025.08.26	2025.08.29		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분 건물	1세대	구분 건물	1세대	-	238,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩238,000,000.-	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자

감정평가사

박

혜

순



심사확인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 북구 읍내동 소재 "대구대천초등학교" 북동측 인근에 위치하는 "칠곡 럭키아파트 제102동 제6층 제603호" 단위세대 아파트로서 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 08월 26일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사·실지기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 08월 26일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 08월 26일자이며, 목록표시근거 상의 귀 제시목록 및 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 참고사항

1) 위치확인

본건의 위치 확인은 현장의 호별 표시, 현관 출입문의 표시 등으로 위치 확인하였으며, 현장조사 당시 이해관계인 부재 등으로 직접 육안으로 내부확인이 곤란하여, 외부 관찰 등으로 확인하였으며, 내부 마감재 등은 동일 단지내 유사 부동산의 일반적인 마감상태를 고려하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

2) 참고사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

소 재 지	대구광역시 북구 읍내동 1351-2					
건 물 명 동, 층, 호수	칠곡럭키아파트 제102동 제6층 제603호					
기 호	동, 층, 호수	전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권(m ²)	전용률
가	102동 6층 603호	101.72	19.9171	121.6371	57.1003	83.63%
용 도	아파트	사용 승인일자		1993년 12월 01일		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가격 단위 : 천원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가/천원)	거래시점
							신축년도
#1	읍내동 1351-2	칠곡럭키아파트 제102동	7층 701호	101.72	57.1003	244,000 (@2,398)	2025.03.25
							1993.12.01
#2	읍내동 1351-2	칠곡럭키아파트 제103동	12층 1203호	101.72	57.1003	239,000 (@2,349)	2025.02.08
							1993.12.01
#3	읍내동 1351-2	칠곡럭키아파트 제102동	12층 1205호	101.72	57.1003	230,000 (@2,261)	2024.05.21
							1993.12.01

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 감정평가 대상물건과 물적 제반사항이 비교적 비슷한 **【사례 #1】**를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **(1.00)**

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

[대구광역시 북구 월별 아파트 매매가격지수] (2025.03 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	106.7	106.3	105.8	105.2	104.6	104.0	103.7	103.3	102.9	102.6	102.2	101.8
2025년	101.3	100.7	100.0	99.5	98.9	98.6	98.3	-	-	-	-	-

[시점수정치 산출]

거래사례 기호	구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
#1	매매가격 지수	98.3 (2025.07)	100.7 (2025.02)	98.3 / 100.7 ≒ 0.97617

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

거래시점 : 2025.03.25, 2025년 02월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025.08.26, 2025년 07월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

[기호 가 : 비교사례 #1]

[주거용]

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건은 거래사례(#1)와 동일 단지내에 소재하여 외부요인 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 거래사례(#1)와 동일 건물내에 소재하여 건물요인 동일함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 거래사례(#1)대비 개별요인은 대체로 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도의 보정요인은 없음.
누 계		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시산가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
가	244,000,000 (@2,398,000)	1.00	0.97617	1.000	101.72	238,185,480	238,000,000 (@2,339,000)
					101.72		

▶ 단가 : 전유면적 기준

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	읍내동 1351-2	칠곡럭키아파트 제102동	2층 206호	101.72	57.1003	경매	226,000 (@2,221)	2024.12.20
								1993.12.01
#2	읍내동 1351-2	칠곡럭키아파트 제103동	1층 104호	101.72	57.1003	경매	221,000 (@2,172)	2024.06.10
								1993.12.01

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로 조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
대천초등학교 인근	중로변	아파트	@2,100,000원/㎡ ~ @2,400,000원/㎡ 내외	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도에서 유사한 경우 상기 수준으로 시세가 형성되어 있으며 층별 및 내부수리상태에 따른 가격편차가 있음.				

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가	제102동 제6층 제603호	101.72	238,000,000	@2,339,000	-
합 계			₩238,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 금액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지용 또는 목적 도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
				공부	사정		
1 가	대구광역시 북구 읍내동 1351-2 칠곡럭키 아파트 제102동 [도로명 주소] 대구광역시 북구 팔거천서로 181	아파트 1동	철근 콘크리트조 철근콘크리트 스라브지붕 14층				
	"	대	(내) 철근콘크리트조 제6층 제603호	19,657.8	101.72	238,000,000	
		1351-2		1 소유권대지권	57.1003 ----- 19,657.8	57.1003	
합 계						₩238,000,000.-	
			이 하	여	백		

※토지, 건물 배분내역
 토지: 142,800,000
 건물: 95,200,000

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 북구 읍내동 소재 “대구대천초등학교” 북동측 인근에 위치하는 “칠곡럭키아파트 제102동 제6층 제603호” 단위세대 아파트로서, 주위일대는 대단위 아파트단지, 각종 근린생활시설 및 단독주택 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량 진출입이 용이하고, 동측으로 팔거천서로가 통과하며 서측 인근으로 칠곡중앙대로가 소재하며 단지 동측 도로변에 버스정류장, 남동측 인근에 대구 도시철도3호선(동천역)이 소재하는 등 제반 교통사정 양호함.

(3) 건물의 구조

가) 철근 콘크리트조 철근콘크리트 스라브지붕 14층 건물 내 제6층 제603호 단위 세대로서,
 외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감.
 내벽/천장 : 벽지,천정지 및 일부 타일 등 마감.
 바닥 : 장판지 및 일부 타일 등 내부 바닥재 마감.
 창호 : 새시 창호임.

(4) 이용상태

가) 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재설비, 도시가스에 의한 바닥난방 설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형에 가까운 토지로서 자체 지반 대체로 평탄하게 정지되어 있으며, 아파트 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태 등

본건 단지 동측으로 왕복 4차선 및 남측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (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) |

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(공동주택용지), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역), 상대보호구역, 비행안전제3구역(전술), 택지개발지구기타(택지개발사업완료)임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

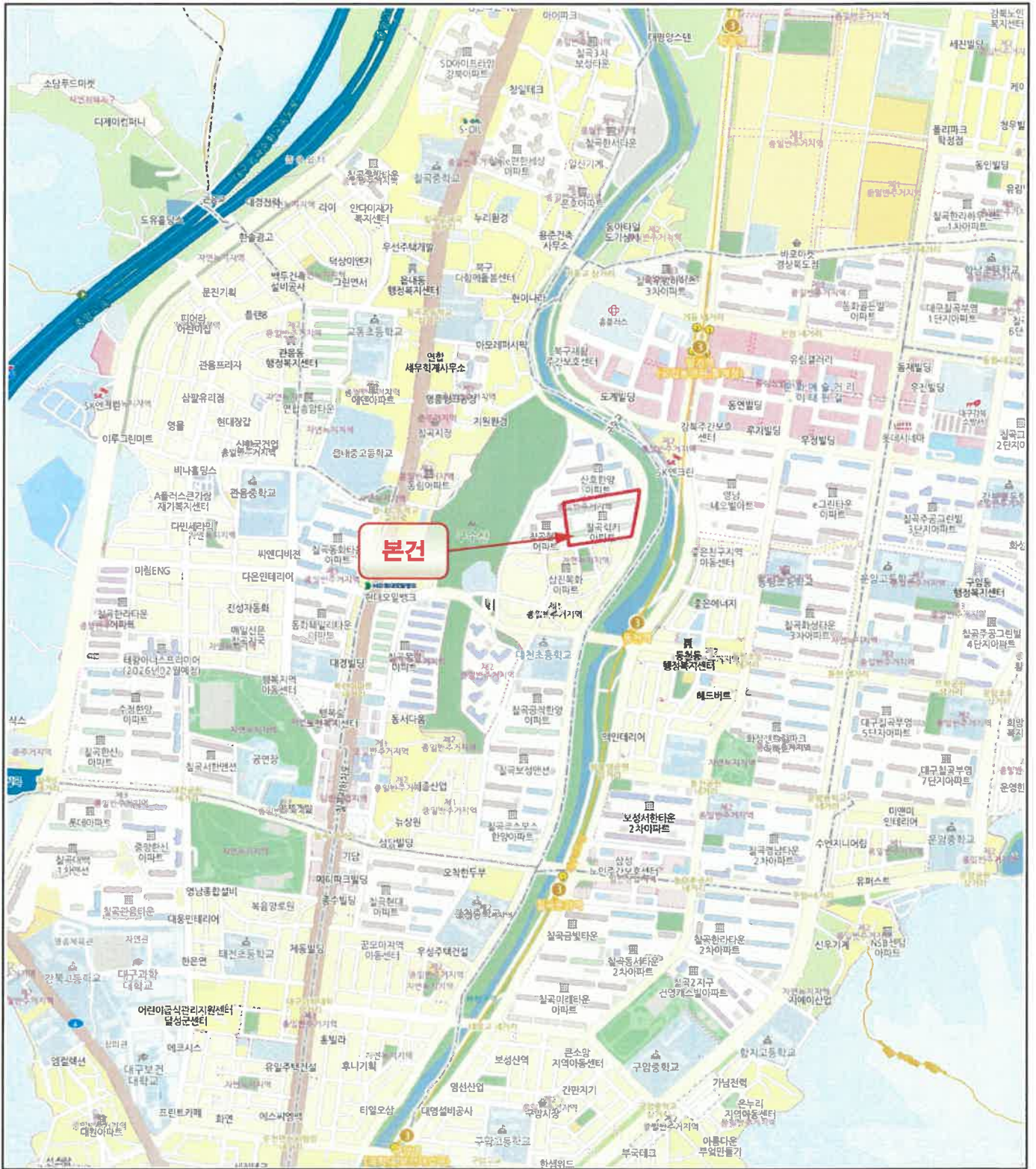
- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 없 음.

위치도



소재지

대구광역시 북구 읍내동 1351-2



상세 위치도



소재지

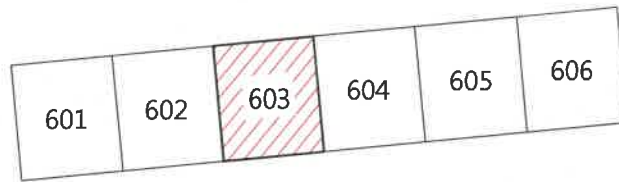
대구광역시 북구 읍내동 1351-2



본건
(칠곡럭키아파트
제102동 제6층 제603호)

호별 배치도, 이용상태 및 임대상황

[호별 배치도]



본건(칠곡럭키아파트 제102동 제6층 제603호)

[임대 상황]

임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대보증금	월 임대료	
	-	-	-	
합계				

사 진 용 지



본건전경



본건전경



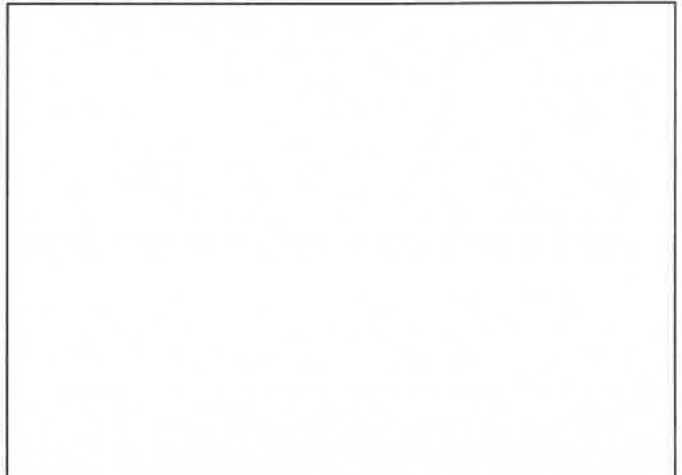
본건전경



본건전경



본건전경



건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020041490000552	고유번호	2723011800-3-13510002		건축물 명칭	철곡 락키아파트	특이사항	
대지위치	대구광역시 북구 읍내동			지번	1351-2	도로명주소	대구광역시 북구 팔거천서로 181 (읍내동)	
대지면적	19,729 m ²	연면적	41,955.554 m ²	지역	일반주거지역	지구	구역	
건축면적	19,346.68 m ²	용적률 산정용 연면적	39,392.126 m ²	건축물 수	5	주용도	공동주택(아파트)	
건폐율	98.05 %	용적률	199.67 %	총 호수/가구수/세대수	0호/0가구/320세대	총 주차 대 수	부속 건축물	
조정면적	m ²	공개 공재/공간 면적	m ²	건축선 후퇴면적	m ²	건축선 후퇴거리	m	

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	철곡락키아파트 101동	대구광역시 북구 팔거천서로 181 (읍내동)	철근콘크리트조	철근콘크리트스라	1/14	공동주택(아파트)	8,893.368	1994.3.25.	행정관할구역변경
주2	철곡락키아파트 102동	대구광역시 북구 팔거천서로 181 (읍내동)	철근콘크리트조	철근콘크리트스라	1/14	공동주택(아파트)	10,313.172	1994.3.25.	행정관할구역변경
주3	철곡락키아파트 103동	대구광역시 북구 팔거천서로 181 (읍내동)	철근콘크리트조	철근콘크리트스라	1/15	공동주택(아파트)	11,000.772	1994.3.25.	행정관할구역변경
주4	철곡락키아파트 104동	대구광역시 북구 팔거천서로 181 (읍내동)	철근콘크리트조	철근콘크리트스라	1/15	공동주택(아파트)	11,000.772	1994.3.25.	행정관할구역변경

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 9월 1일

대구광역시 북구청장



담당자: 전 화:

건축물대장 총괄표제부(을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020041490000552	고유번호	2723011800-3-13510002	명칭	철곡역키아파트	특이사항
대지위치	대구광역시 북구 읍내동			지번	1351-2	도로명주소 대구광역시 북구 팔거전사로 181 (읍내동)

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
	-> '199.67' 용적률 산정용 연면적: '0' -> '39 392.126') 직권변경 - 이허여백 -		

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 1쪽)

건물ID	2120041490030607	고유번호	2723011800-3-13510002	명칭	철곡역키아파트 102동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/84세대
대지위치	대구광역시 북구 음내동		지번	1351-2	도로명주소	대구광역시 북구 팔계천서로 181 (음내동)	
※대지면적	19,729 m ²	연면적	10,313.172 m ²	※지역	일반주거지역	※지구	택지개발지구
건축면적	3,869.336 m ²	용적률 산정용 연면적	9,650.928 m ²	주구조	철근콘크리트조	주용도	공동주택(아파트)
※건폐율	19.61 %	※용적률	199.964 %	높이	38.7 m	지붕	철근콘크리트 슬라브
※조경면적	m ²	※공개공지/공간면적	m ²	※건축선 후퇴면적	m ²	※건축선 후퇴거리	m

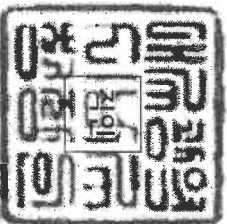
건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주2	지1	철근콘크리트조	대피소	662.244	주2	6층	철근콘크리트조	아파트	687.5
주2	1층	철근콘크리트조	아파트	712.128	주2	7층	철근콘크리트조	아파트	687.6
주2	2층	철근콘크리트조	아파트	687.6	주2	8층	철근콘크리트조	아파트	687.6
주2	3층	철근콘크리트조	아파트	687.6	주2	9층	철근콘크리트조	아파트	687.6
주2	4층	철근콘크리트조	아파트	687.6	주2	10층	철근콘크리트조	아파트	687.6
주2	5층	철근콘크리트조	아파트	687.6	주2	11층	철근콘크리트조	아파트	687.6

이 단(호)은 8025호물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 8월 26일



대구광역시 남구청장



담당자: 도은지
전화: 053-664-2314



* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않습니다.

대지위치 대구광역시 북구 읍내동

명칭 호수/가구수/세대수 0호/0가구/84세대

지번 1351-2 지번 관련 주소 1351-2 도로명주소 관련 주소 도로명주소 관련 주소

필수/가구수/세대수 0호/0가구/84세대

구분	성명 또는 명칭	면적(등적)번호	*주차장				승강기		인허가 시기					
건축주	릭키개발주식회사	110111-0*****	구분	육내	육외	인근	면적	승용	3 대	비상용	대	허가일	1993.12.1.	
설계자	(주)창조종합건축사사무소		자주식	111 대	248 대	대	대	*하수처리시설		*근수설비(거수조)		착공일	1992.4.17.	
공사감리자	(주)창조종합건축사사무소		기계식	대	대	대	대	형식	종말처리장	구분	수량	총용량		
공시시공자 (현장관리인)	릭키개발주식회사	110111-0*****	전기차	대	대	대	대	용량	인용	지하	개	개	사용승인일	1993.12.1.

*건축물 인종 현황		성능		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인종명	유효기간			내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부	건축물 관리 점검 현황
				특수구조 건축물	지하수위		종류
				기초형식: [] 지내력기초 [] 파일기초	GL		점검유효기간
				목적	구조설계해석법: [] 동적해석법		정기점검
					m		...~2015.1.19.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
1994.3.25.	철곡택지개발지구내 59-D3보락에서 읍내동 1351-2로 변경			
2011.6.30.	건축-20801호에 의거 건축물명칭 릿키첼곡아파트에서 첼곡릭키아파트로 표시변경			
2011.10.4.	건축물대장기초자료 정비에 의거 (표제부(용적율 산정용 연면적:0' -> '9650.928')) 직권변경			
2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재			

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220041490053948	고유번호	2723011800-3-13510002	명칭	칠곡레이크아파트 102동	호명칭	603호
대지위치	대구광역시 북구 읍내동			지번	1351-2	도로명주소 대구광역시 북구 팔거천서로 181 (읍내동)	

전유부분				소유자현황				
구분	층별	*구조	용도	면적(㎡)	성명(영칭) 주민(법인)등록번호 (별동상등기용등록번호)	주소	소유권 기분	변동일자 변동일인
주	6층	철근콘크리트조	아파트	101.72	김순자 440130-2*****	대구광역시 북구 읍내동 1351-2 칠곡 레이크아파트 102동 803호	1/1	2009.10.16. 소유권이전
공용부분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	지1	철근콘크리트조	지하대피소	6.7584				
부	지1, 1층	철근콘크리트조	주차장	9.2997				
부	지1, 1층, 2층	철근콘크리트조	독서실, 노인정, 관리실, 전기실, 경비실, MDP실	2.1695				
주	1층	철근콘크리트조	계단, 복도, 에레베이타	13.1587				

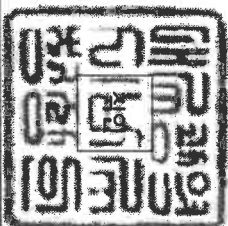
이 등(복)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

0027

남구
500원
2025.8.26
71018

증지발행사: 09:55:56.746

대구광역시 남구청장



담당자: 도은지
전화: 053-664-2314

발급일자: 2025년 8월 26일



297mm×210mm(백상지 80g/㎡)

* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

건물ID 2220041490053948 고유번호 2723011800-3-13510002 명칭 칠곡테크아파트 102동 호명칭 603호

대지위치 대구광역시 북구 읍내동 지번 1351-2 도로명주소 대구광역시 북구 팔거천서로 181 (읍내동)

공용부분 공용부분 공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)

구분	종별	*구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택 (아파트) 공시가격
					2025.11.	135,000,000
					2024.11.	142,000,000
					2023.11.	138,000,000
					2022.11.	165,000,000
					2021.11.	161,000,000
					2020.11.	156,000,000
					2019.11.	163,000,000
					2018.11.	163,000,000
					2017.11.	162,000,000
					2016.11.	165,000,000
					2015.11.	150,000,000

* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항

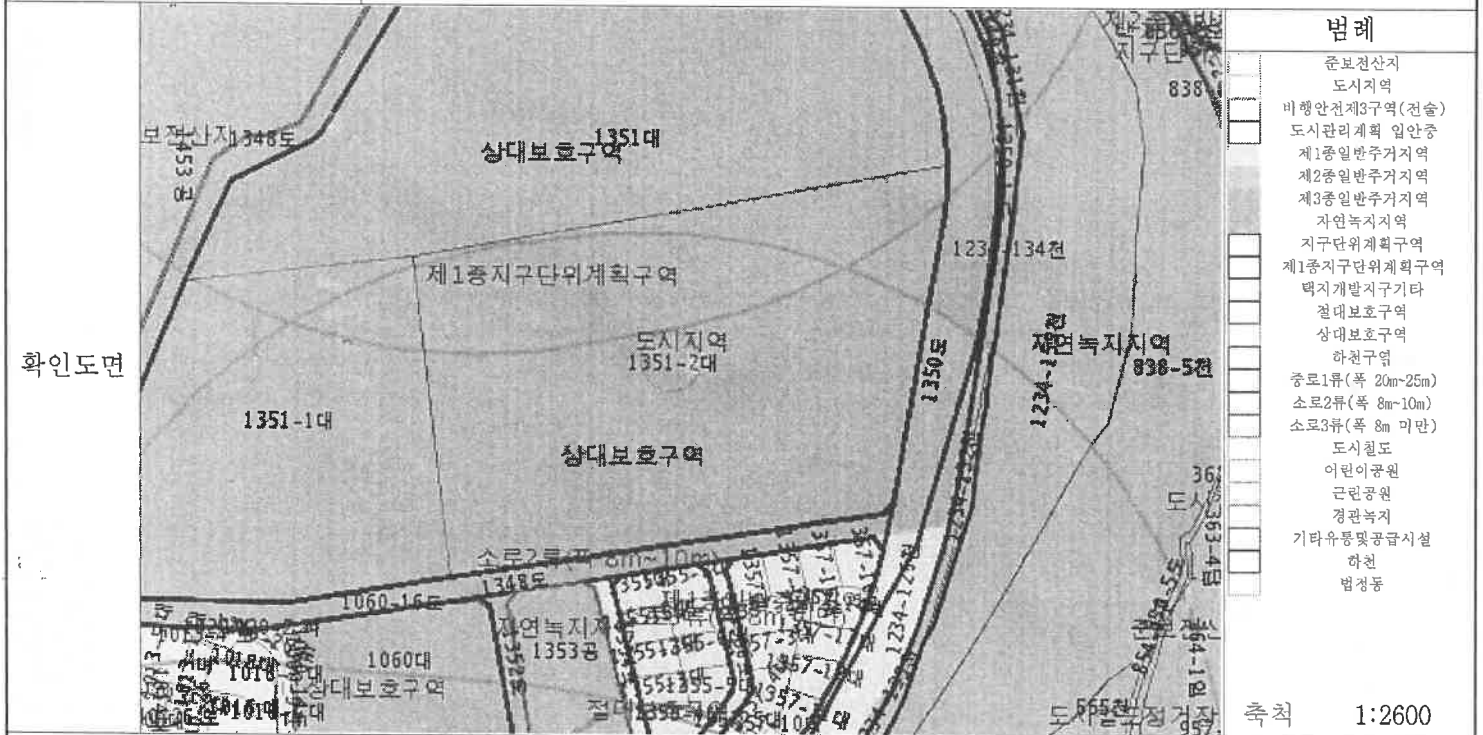
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
1994.3.25.	칠곡테크개발지구내 59-D3보택에서 읍내동 1351-2로 변경			
2011.6.30.	건축-20801 호에 의거 건축물명칭 톨키칠곡아파트에서 톨곡력키아파트로 표시변경 - 이하야백 -			

토지이용계획확인서

처리기간

1일

신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청 토지	소재지	지번	지목	면적(m ²)	
	대구광역시 북구 읍내동	1351-2	(08)대	19,657.8	
지역·지구등의 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(공동주택용지), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합)			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 택지개발지구기타(택지개발사업완료)<택지개발촉진법>			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당 되는 사항		[해당없음]			



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

2025년 08월 26일

대구광역시 남구청장

수입증지붙이는곳

수입증지 금액 (지방자치단체의 조례로 정함)



유의사항

1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등 안에서의 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 학교환경위생정화구역 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 행위제한내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치 법규에 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 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.

(주) 나라 감정 평가 법인

주 소 : 우)42433 대구광역시 남구 이천동 198-34 [도로명주소] 명덕로68길 26-5
전 화 : 053-471-0900 전 송 : 053-471-8600

문서번호 : NH2025-0825-0003

시행일자 : 2025-08-29

수 신 : 대구지방법원 사법보좌관 김은숙

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접	일	자	결재·공람		
수	시	간			
	번	호			
	처	리			
	과				
	담	당			
	자				

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 2025-08-20자 귀 제 『2025타경8844』호로 우리 법인에 의뢰하신 『김순자 소유물
건』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부
감정평가 보수료 청구서 1 부. 끝.



(주) 나라 감정 평가 법인
대구경북지역본부 본부장 손창호



감정평가 보수료 청구서

대구지방법원 사법보좌관 김은숙 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NH2025-0825-0003

一 金 육 십 이 만 칠 천 원 정 (₩627,000.-)

의뢰문서번호 : 2025타경8844

의뢰일자 : 2025-08-20

건명 : 김순자 소유물건

청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	319,760	$((238,000,000 \times 11/10,000 + 195,000) \times 0.7 = 319,760$
나. 실비		
토지조사비	0	
물건조사비	10,000	
여비교통비	212,000	
공부발급비	8,700	
특별용역비	0	
기타 실비	20,000	
실비 소계	250,700	
소계	570,000	₩1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	57,000	소계 금액의 10%
합계	627,000	
기납부착수금	0	
정산청구액	627,000	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "25-0825-0003" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 503-85-14126

※ 송금처

아이엠뱅크(대구은행).도시공사지점214-05-000234-9

(주)나라감정평가법인대구경북

(주) 나라 감정평가법인
대구경북지역본부 본부장 손창호

