

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 대구지방법원
사법보좌관 여진숙

건명: 주식회사제이에스건설
[2024타경 6526]

평가서번호: 중 앙 032024-0718-010

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
대구광역시 동구 동북로 500 태왕메트로시티701동
7층 (효목동)
대구경북지사 : T) 053-751-3600 F) 751-5232
e-mail : jungang3@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 정 규 식

鄭 圭 植



(주)중앙감정평가법인 대구경북지사장

권 순 철



감정평가액	일십이억일천육백칠십육만구천사백원정 (₩1,216,769,400.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 여진숙		감정평가목적	경매		
제출처	대구지방법원 (경매7계)		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사제이에스건설 (2024타경 6526)		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.07.19	2024.07.18 ~2024.07.19	2024.07.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	339	토지	339	1,260,000	427,140,000
	건물	626.69	건물	626.69	1,260,000	789,629,400
	합계		이 하 여 백			₩1,216,769,400

심
사
확
인

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

심사자: 감정평가사 조 종 학

조 종 학



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경산시 사동 소재 '창신백조타운아파트' 동측 인근에 위치하는 주거용 부동산(토지·건물)으로서, 대구지방법원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 07월 19일을 기준 시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 07월 18일 ~ 2024년 07월 19일 에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가 방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

나) 거래사례비교법

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

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물

1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가 방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

마. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 임대관계 : 미상임.

나. 기 타 : 본건은 기준시점 현재 거주인 폐문부재로 내부이용상황에 대한 조사가 불가능하여 건축물대장상의 현황도 및 주민탐문에 의거 개략적으로 기술하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	사동 598-16	339	대	주상용	2종일주	소로한면	세장형 평 지	637,600	-
합계	-	339	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

나. 건물

기호	소재지	구조	층수	주용도	연면적(㎡)	사용승인일	비고
가	사동 598-16	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	4층	단독주택	626.69	2018.09.12	-
합계	-	-	-	-	626.69	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	사동 597-2	315.7	대	단독주택	2종일주	소로한면	세장형 평 지	631,300

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	경상북도 경산시 주거지역 (2024.01.01 ~ 2024.07.19)	0.568% (1.00568)	$(1 + 0.00400) \times (1 + 0.00106 \times 49/31) \approx 1.00568$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호 1) / 표준지 A

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	경매	2024.07.05	사동 000-00	338.2	대	주거나지	2종 일주	소로한면 세장형	1,270,000	637,600
②	경매	2022.04.06	사동 000-0	339	대	주거나지	2종 일주	소로한면 세장형	1,260,000	696,100

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2023.08.24	사동 000-0	410.9	대	주거나지	2종 일주	소로한면 세장형	1,260,000	643,900
비고	거래금액 : 610,000,000원 건물개요 : 일반철골구조 주거나지, 241.8㎡(사용승인일: 2013.03.29) 건물단가 : 500,000원/㎡ × 30/40 ≒ 375,000원/㎡ 토지단가 : (610,000,000원 - 375,000원/㎡ × 241.8㎡) ÷ 410.9㎡ ≒ 1,260,000원/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 (A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 단가	평가 사례①	1,270,000	-	1.00051	1.00	1.000	1,270,648	2.001
기준시점의 비교표준지 단가	A	631,300	-	1.00568	-	-	634,886	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례 ①>을 선정함.							
*2)사정보정	해당 없음.							
*3)시점수정	경상북도 경산시 주거지역 (2024.07.05 ~ 2024.07.19)							1.00051
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.							1.00
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
	비고	비교표준지는 비교사례와 비교하여 개별요인 대체로 유사함.						

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가 목적을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	631,300	1.00568	1.00	1.000	2.00	1,269,771	1,260,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,260,000	339	427,140,000	-
합 계	-	339	427,140,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

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

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2023.08.24	사동 000-0	410.9	대	주거나지	2종 일주	소로한면 세장형	1,260,000	643,900
비교	거래금액 : 610,000,000원 건물개요 : 일반철골구조 주거나지, 241.8㎡(사용승인일: 2013.03.29) 건물단가 : 500,000원/㎡ × 30/40 ≒ 375,000원/㎡ 토지단가 : (610,000,000원 - 375,000원/㎡ × 241.8㎡) ÷ 410.9㎡ ≒ 1,260,000원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
①	경상북도 경산시 주거지역 (2023.08.24 ~ 2024.07.19)	0.703% (1.00703)	$(1 - 0.00032 \times 8/31) \times (1 - 0.00039) \times (1 + 0.00070) \times (1 + 0.00040) \times (1 + 0.00071) \times (1 + 0.00400) \times (1 + 0.00106 \times 49/31) \approx 1.00703$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호 1) / 거래사례 ①

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	1,260,000	1.00	1.00703	1.00	1.000	1,268,858	1,260,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,260,000	339	427,140,000	-
합 계	-	339	427,140,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	427,140,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	427,140,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	1,260,000	339	427,140,000	-
합 계	-	339	427,140,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리 상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정함.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상 물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집, 2023년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,606,000	50 (45 ~ 55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,408,000	50 (45 ~ 55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	비고
가	1~4층	626.69	사무소, 다가구주택	철근콘크리트구조	1,400,000	-

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공정도 등을 감안하여 부대설비 보정단가를 결정하나, 본건 건물의 경우 부대설비가 미미하여 상기 표준단가에 포함하여 평가하였음.

라. 적용 제조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 제조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축 단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 제조달원가(원/㎡)	비고
가	1~4층	1,400,000	-	1,400,000	-

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	제조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
가	1~4층	2018.09.12	1,400,000	50	5	5	45/50	1,260,000	1,260,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물가액의 결정

기 호	구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	1~4층	1,260,000	626.69	789,629,400	-
합계		-	626.69	789,629,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호		적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1		1,260,000	339	427,140,000	-
토지소계			-	339	427,140,000	-
건물	가	1~4층	1,260,000	626.69	789,629,400	-
건물소계			-	626.69	789,629,400	-
합 계			-	-	1,216,769,400	-

2. 결정의견

본건은 제2종일반주거지역 내에 소재하는 주거용 부동산으로서, 주위환경 및 인근 토지의 이용상황 등을 고려할 때 현재 이용상황은 최유효이용으로 판단되며, 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가 기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고, 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

토지 · 건물 평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)		
1 가	경상북도 경산시 사동 " [도로명 주소] 경상북도 경산시 원호로 40길 52 /	598-16 위지상	대 / 단독주택	제2종 일반주거지역	339	339	1,260,000	427,140,000		
				철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 /						
				4층						
				1층	53.13	626.69	1,260,000	789,629,400	1,400,000 x 45/50	
				1층	12.42					
				2층	187.11					
				3층	187.11					
	4층	186.92								
	합 계						₩1,216,769,400 - 이하여백 -			

토지평가요항표

1. 위치 및 주위환경
4. 인접 도로상태
7. 공부와의 차이

2. 교통상황
5. 토지이용계획 및 제한상태
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태
6. 제시목록 외의 물건

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 경산시 사동 소재 '창신백조타운아파트' 동측 인근에 위치하며, 부근일대는 아파트단지, 노선상가 및 다가구주택 등으로 형성된 정비된 주택지대임.

2. 교통상황

본건까지 차량출입이 자유로우며, 대중교통수단이용 등 제반교통사정 보통임.

3. 형태 및 이용상태

세장형의 토지로서 동향경사지에 자체지반 대체로 평탄하게 조성된 주상용 건부지임.

4. 인접 도로상태

남측으로 폭 약 8미터내외의 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 고도지구(7층이하), 소로2류(폭 8m~10m)(36(국))(접합),
가축사육제한구역(2019-07-09)(공동주택(아파트) 800m(경산시고시제2019-83호(2019.7.9)))<가축분뇨의 관리 및
이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2019-07-09)(다중이용시설 등
500M(경산시고시제2019-83호(2019.7.9)))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
가축사육제한구역(2019-07-09)(주거밀집 800m(경산시고시제2019-83호(2019.7.9)))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한
법률>, 상대보호구역(동부유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(민들레유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>.

6. 제시목록 외의 물건

토지평가요항표

- 1. 위치 및 주위환경
- 4. 인접 도로상태
- 7. 공부와의 차이

- 2. 교통상황
- 5. 토지이용계획 및 제한상태
- 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 3. 형태 및 이용상태
- 6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없 음.

건물평가요항표

- | | | |
|-------------|------------|-----------------------|
| 1. 건물의 구조 | 2. 이용상태 | 3. 설비내역 |
| 4. 부합물 및 중물 | 5. 공부와의 차이 | 6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층건으로서,
 외벽 : 외장타일, 징크판넬 및 스톤코트 마감 등
 내벽 : 벽지 및 타일 마감 등
 바닥 : 타일 및 장판지 깔기 마감 등
 창호 : 샷시 2중창임.

2. 이용상태

1층 : 사무소 및 계단실
 2층~4층 : 다가구주택.

3. 설비내역

위생 및 급배수 설비 등이 설치 되어있음.

4. 부합물 및 중물

-

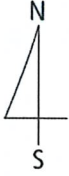
5. 공부와의 차이

없 음.

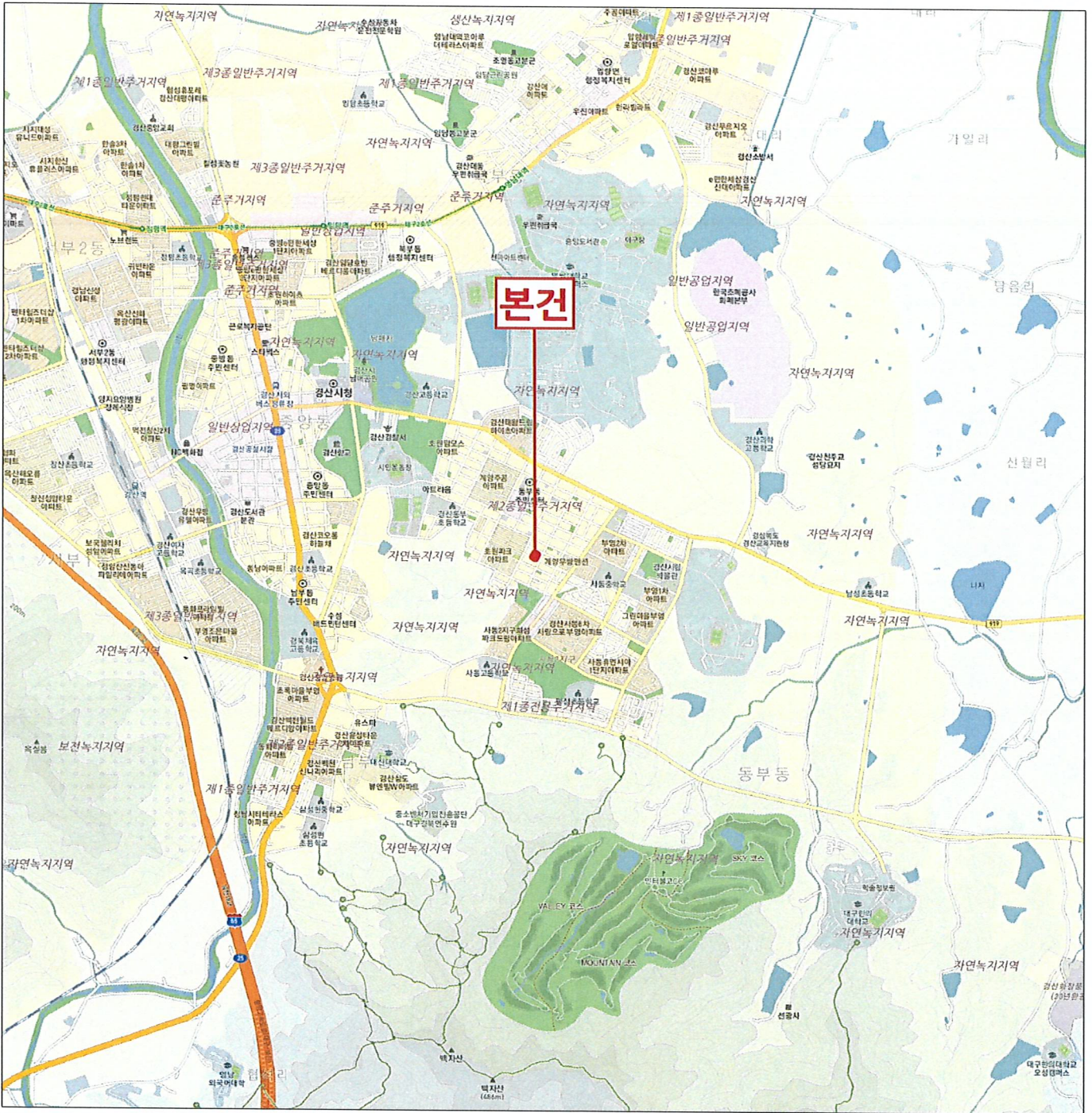
6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

없 음.

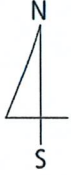
광역위치도



소재지 경상북도 경산시 사동 598-16(원효로40길 52)



상세위치도

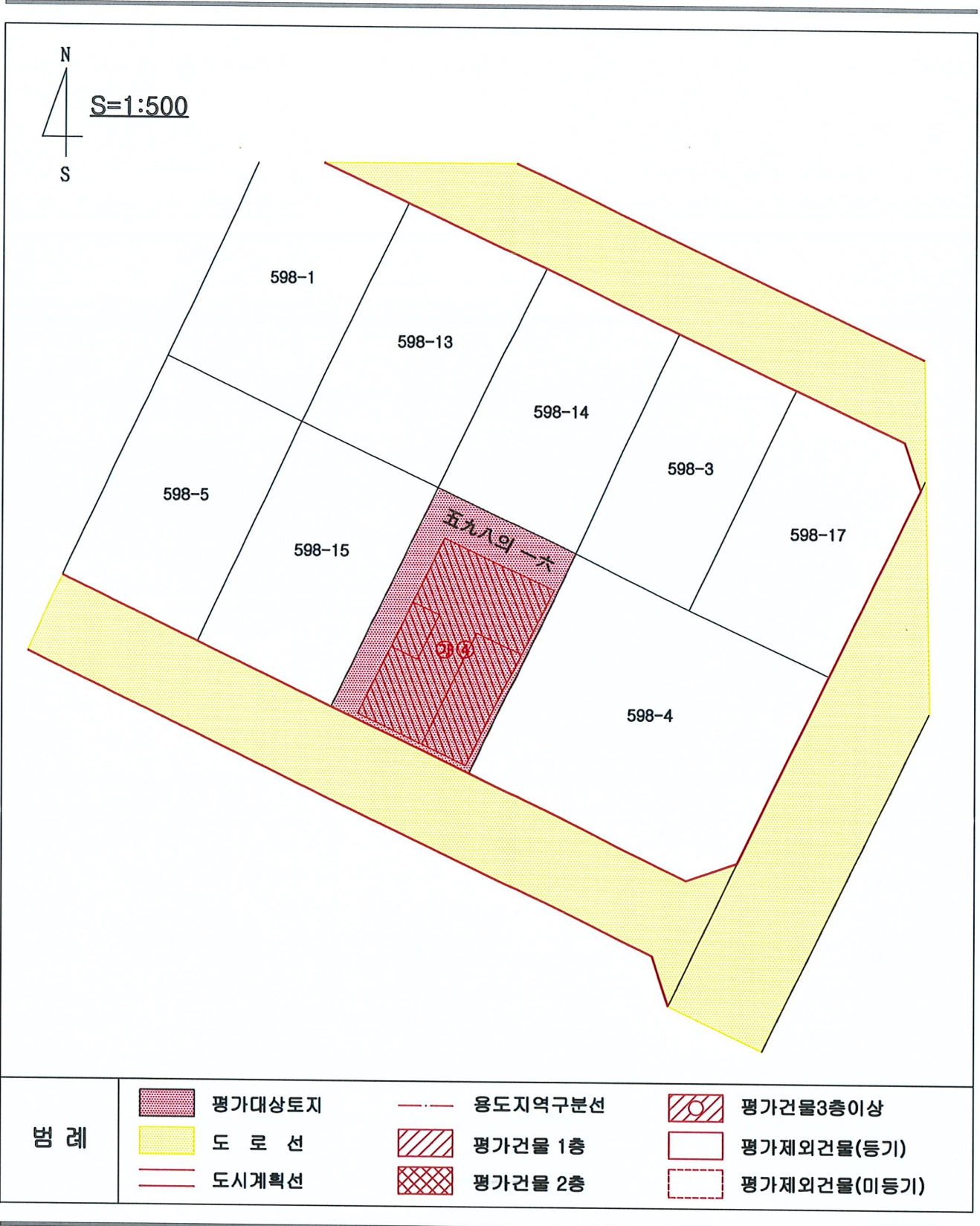


소재지

경상북도 경산시 사동 598-16(원효로40길 52)



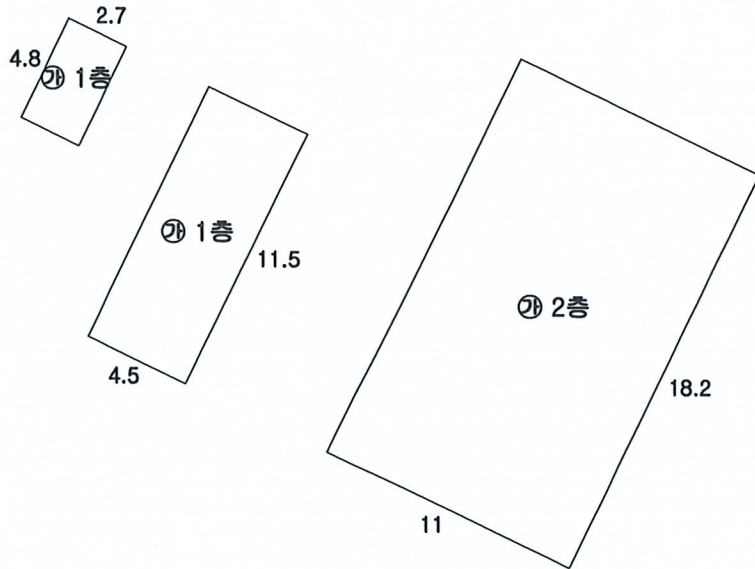
지 적 개 황 도



건 물 개 황 도



S=1:500



[면적산출근거]

㉠ : 공부면적으로 사정함.

범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	도시계획선	평가건물 2층	평가제외건물(미등기)

사진용지



[본건 전경]



[본건 전경]

사진용지



[본 건]



[본 건]

사진용지



[기호 가) 건물 1층]



[기호 가) 건물 1층]

사진용지



[기호 가) 건물 2층]



[기호 가) 건물 3층]

사진용지



[기호 가) 건물 4층]



[기호 가) 건물 지붕]

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 053-751-3600, FAX: 053-751-5232)

문서번호 : 중앙 032024-0718-010

수 신 : 대구지방법원 사법보좌관 여진숙

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.07.16 자 귀 제

2024타경 6526

호로

의뢰하신

주식회사제이에스건설

에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

가. 평가보수 청구내역

과 목	금 액	비 고
평가수수료	1,054,732	$(1,216,769,400 \times (8/10,000) + 345,000) \times 0.8$ $\approx 1,054,732$
실	267,200	
여비교통비	—	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	5,000	
기 타 실 비	21,000	
비	—	
특별용역비	—	
소 계	303,200	
공 급 가 액	1,357,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	135,700	
합 계	1,492,700	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	1,492,700	

붙 임 : 감정평가서 2부

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 502-85-19069 』

국민은행 215401-04-060973 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0718010" 로 해주시면 감사하겠습니다.

대 구 경 북 지 사 장



(주) 중앙 감정평가법인

수 신 대구지방법원 사법보좌관 여진숙
참 조
제 목 감정의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.07.16일자 귀 제 『 2024타경 6526 』로 의뢰하신 『 주식회사제이에스건설 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1) 감정평가서 2부
2) 청구서 1부 끝.

대 구 경 북 지 사 장

담당부서 : 담당평가사 : 정 규 식
시행 중앙 032024-0718-010 (2024.07.23)
우41231 대구광역시 동구 동북로 500 태왕메트로시티701동 7층 (효목동)
TEL. 053-751-3600 FAX. 053-751-5232 / <http://www.jaa.co.kr>

발급번호 : 202447290005650244

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 07/ 19

토지이용계획확인서

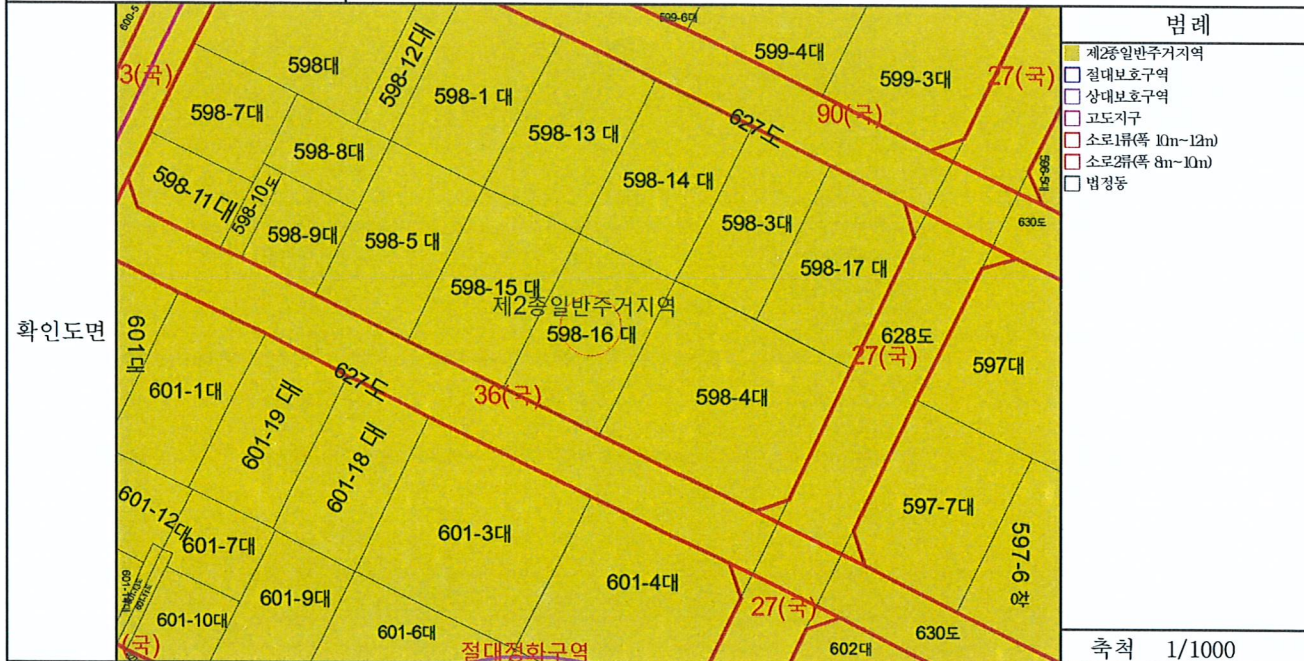
처리기간
1 일

신청인	성명	이종상	주소	경상북도 구미시 장천면 장천오로3길 78-33,		
			전화번호			

신청토지	소재지	지번	지목	면적(㎡)
	경상북도 경산시 사동	598-16	대	339.0

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역, 고도지구(7층이하), 소로2류(폭 8m-10m)(36(국))(접합) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2019-07-09)(공동주택(아파트) 800m(경산시고시제2019-83호(2019.7.9)))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2019-07-09)(다중이용시설 등 500M(경산시고시제2019-83호(2019.7.9)))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2019-07-09)(주거밀집 800m(경산시고시제2019-83호(2019.7.9)))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(동부유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(민들레유치원)<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]
--------------------------------------	--------



「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2024/ 07/ 19 경 상 북 도 경 산 시 장	축척 1/1000
	수입증지 붙이는곳 수수료 전자결제 민원



발급번호 : 202447290005650244

발행매수 : 2/2

발급일 : 2024/ 07/ 19

유의사항	<ol style="list-style-type: none">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	<p>※ 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.</p>



문서확인번호 : 1721-3501-3744-4610

지적도 등본

발급번호	202447290005650236	처리시각	09시 48분 53초	발급자	정부24
토지소재	경상북도 경산시 사동	지번	598-16번지	축척	등록:1/500 출력:1/500



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

2024년 07월 19일

경상북도 경산시



◆ 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.



토지 대장

고유번호	4729012600-10598-0016
토지소재	경상북도 경산시 사동
지번	598-16

도면번호	333	발급번호	202447290-00565-0229
장번호	1-1	처리시각	09시 45분 17초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

사유

변동일자

성명 또는 명칭

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	등록번호
			2015년 06월 19일	경상북도 경산시 하양읍 하양로 89, 3층		

(08) 대	*339.0*	(21) 2015년 08월 03일	소유권이전		주식회사제이에스건설	161511-0*****
			2016년 06월 24일	경상북도 경산시 원효로40길 48-1, 1층(사동)		

			주식회사제이에스건설			161511-0*****
			--- 이하 여백 ---			

			--- 이하 여백 ---			
--	--	--	---------------	--	--	--

등기수정 년월일						
토지등급 (기준수량등급)						
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일
개별공시지가(원/㎡)	504700	566500	597400	633400	696100	643900
						637600

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 7월 19일

경상북도 경산시



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



문서확인번호 : 1721 -3500-3644-4922

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

건물 ID	2120183330000811	고유번호	4729012600-1-05980016	명칭	호수/가구수/세대수	0호/1071구/0세대
-------	------------------	------	-----------------------	----	------------	--------------

대지위치	경상북도 경산시 사동	지번	598-16	도로명주소	경상북도 경산시 원효로40길 52 (사동)
------	-------------	----	--------	-------	-------------------------

※대지면적	339㎡	연면적	626.69㎡	※지역	제2종일반주거지역	※지구	최고고도지구	※구역	
-------	------	-----	---------	-----	-----------	-----	--------	-----	--

건축면적	200.2㎡	용적률 산정용 연면적	626.69㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	단독주택	층수	지하: 층, 지상: 4층
------	--------	-------------	---------	-----	----------	-----	------	----	---------------

※건폐율	59.06%	※용적률	184.86%	높이	12.55m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물	동
------	--------	------	---------	----	--------	----	----------	-------	---

※조경면적	17.88㎡	※공개 공지·공간 면적	㎡	※건축신 후퇴면적	㎡	※건축신 후퇴거리	㎡		
-------	--------	--------------	---	-----------	---	-----------	---	--	--

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주식회사제이에스건설 161511-0*****			
주1	1층	철근콘크리트구조	사무소	53.13			경상북도 경산시 원효로40길 48-1, 1층(사동)	1/1	2018.9.14. 소유권보존
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	12.42					
주1	2층	철근콘크리트구조	다기구주택(4기구)	187.11					
주1	3층	철근콘크리트구조	다기구주택(4기구)	187.11					

이 등(초) 받은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 07월 19일

경 산 시 장



담당자: 허가과
전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서지)

대지구치 경상북도 경산시 시동

명칭 호수/가구수/세대수

0호/10가구/0세대

지번 598-16 지번 관련 주소

도로명주소 경상북도 경산시 원효로40길 52 (사동)

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	구분	※주차장			승용	승강기	비상용	허기일
				육내	육외	인근				
건축주	(주)제이에스건설대표배진관	161511-0*****	지주식	4대 46㎡	4대 46㎡	대	대	대	2015.7.21.	
설계자	김영래 건축사사무소덕산	경산시-건축사사무소-290	기계식	대	대	대	대	대	2016.4.13.	
공사감리자	김영래 건축사사무소덕산	9148*****	기계식	대	대	대	대	대	2018.9.12.	
공사시공자 (현장관리인)	(주)제이에스건설대표배진관 (주)제이에스건설	경상북도-건축공사업-13-0425	전기차	대	대	대	대	대		
※건축물 인증 현황										
인증명		유효기간	성능		건축물 구조 현황					
					내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부	
					특수구조 건축물		적용		2등급	
					기초형식 : [] 지내력기초 [] 파일기초 []		지하수위		건축물 관리점검 현황	
					미해당		6.L		점검유효기간	
					구조설계해석법 : [] 동적해석법 []		m			
변동사항										
변동일	변동내용 및 원인				변동일	변동내용 및 원인				그 밖의 기재사항
2018.9.12	생성 - 이하여백 -									- 이하여백 -

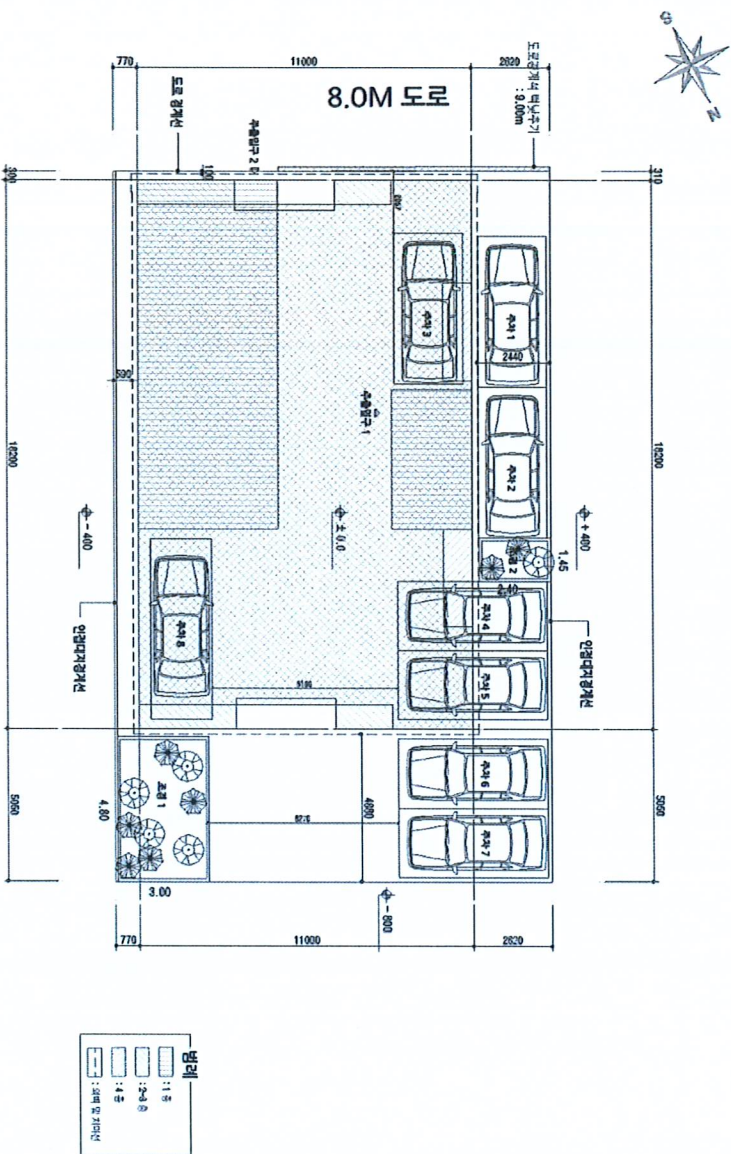
* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆ 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.

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120183330000811	고유번호	4729012600-1-05980016	명칭	호수/기구수/세대수	0호/10기구/0세대
대지위치	경상북도 경산시 사동	지번	598-16	도로명주소	경상북도 경산시 원호로40길 52 (사동)	



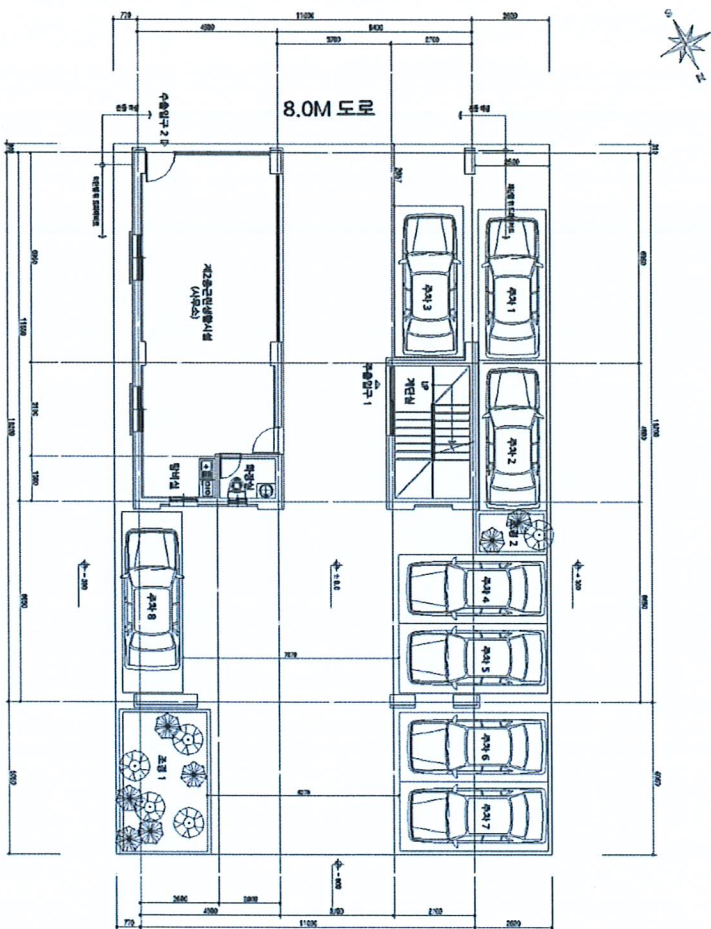
도면의 종류	배치도	축척	1 : 200	도면 작성자	김영래건축사사무소덕산 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-----------------------



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120183330000811	고유번호	4729012600-1-05980016	명칭	호수/가구수/세대수	0호/107가구/0세대
대지위치	경상북도 경산시 사동		지번	598-16	도로명주소	경상북도 경산시 원호로40길 52 (사동)



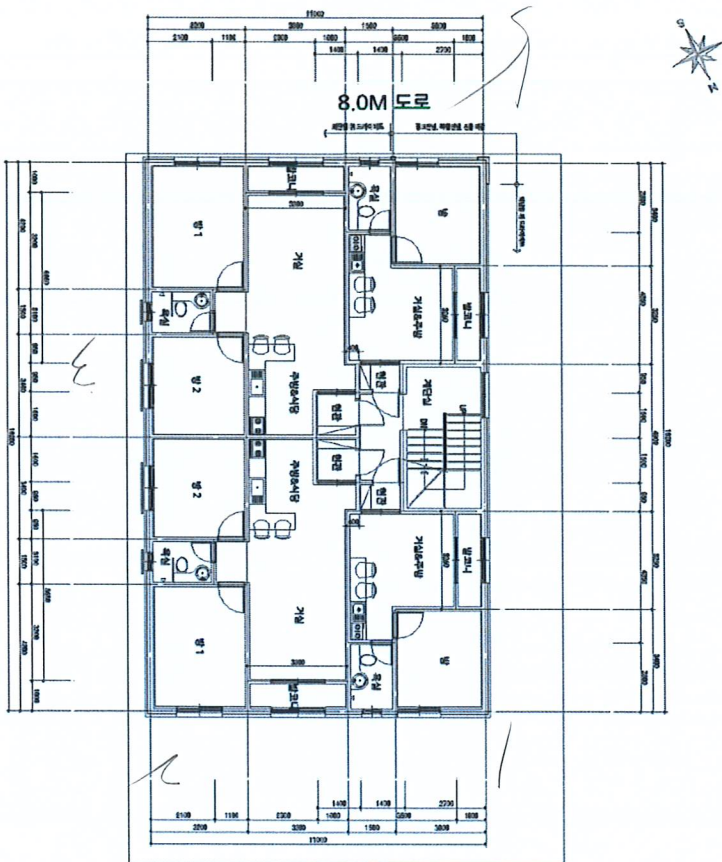
도면의 종류	평면도(1층)	축척	1 : 150	도면 작성자	김영래건축사사무소박산 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-----------------------



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120183330000811	고유번호	4729012600-1-05980016	명칭	호수/가구수/세대수	0호/10가구/0세대
대지위치	경상북도 경산시 사동	지번	598-16	도로명주소	경상북도 경산시 원호로40길 52 (사동)	



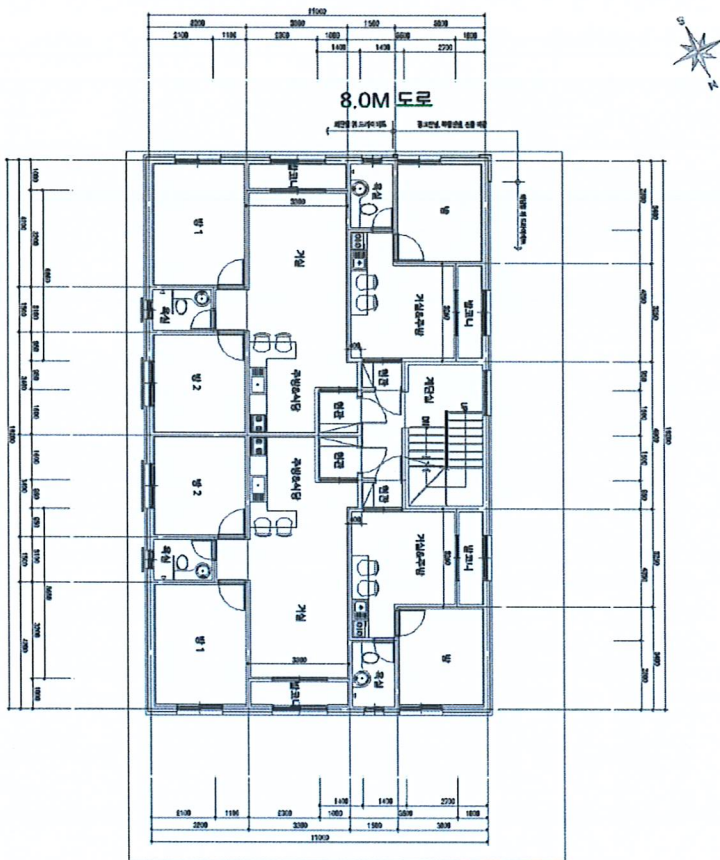
도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 150	도면 작성자	김영래건축사사무소덕산 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-----------------------



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120183330000811	고유번호	4729012600-1-05980016	명칭	호수/가구수/세대수	0호/10가구/0세대
대지위치	경상북도 경산시 사동		지번	598-16	도로명주소	경상북도 경산시 원호로40길 52 (사동)



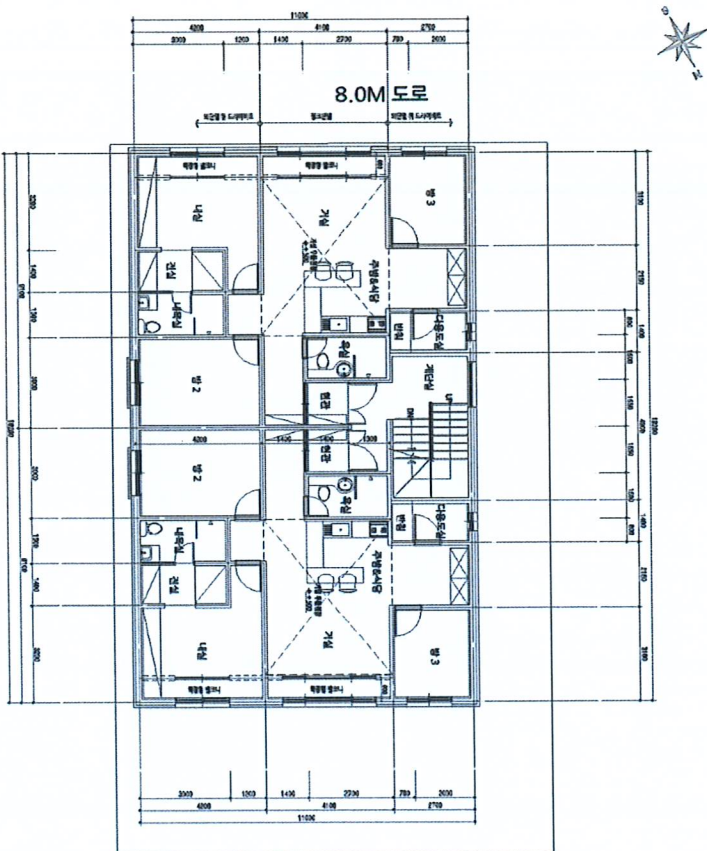
도면의 종류	평면도(3층)	축척	1 : 150	도면 작성자	김영래건축사사무소덕산 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-----------------------



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120183330000811	고유번호	4729012600-1-05980016	명칭	호수/기구수/세대수	0호/10기구/0세대
대기위치	경상북도 경산시 사동	지번	598-16	도로명주소	경상북도 경산시 원호로40길 52 (사동)	



도면의 종류	평면도(4층)	축척	1 : 150	도면 작성자	김영래건축사사무소덕산 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-----------------------





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1748-2015-003558

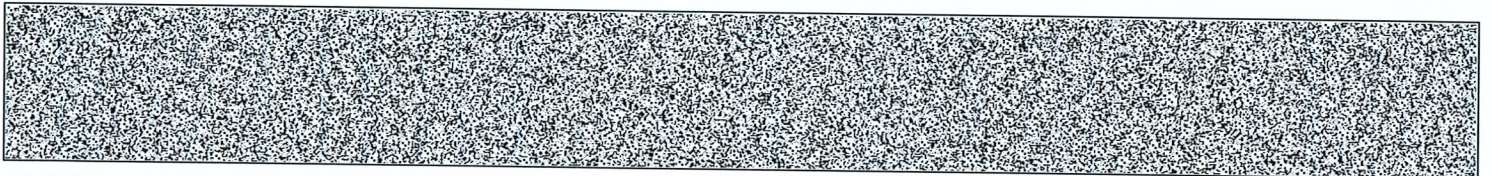


[토지] 경상북도 경산시 사동 598-16

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2015년8월5일	경상북도 경산시 사동 598-16	대	339m ²	분할로 인하여 경상북도 경산시 사동 598-5에서 이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)					
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항	
1 (전 6)	공유자전원지분전부 이전	2015년6월19일 제39290호	2015년4월30일 매매	소유자 주식회사제이에스건설 161511-0157573 경상북도 경산시 허양읍 허양로 89, 3층 거래가액 금401,640,000원	
1-1	1번등기명의인표시 변경	2016년6월24일 제30689호	2016년2월2일 본점이전	주식회사제이에스건설의 주소 경상북도 경산시 원효로40길 48-1, 1층(사동)	
2 (전 7)	합병한 대485.1m ² 에 대한 이기 공유자전원지분전부 이전	2015년6월19일 제39292호	2015년4월30일 매매	소유자 주식회사제이에스건설 161511-0157573 경상북도 경산시 허양읍 허양로 89, 3층 거래가액 금366,850,000원	
				분할로 인하여 순위 제1번, 제2번 등기를 경상북도 경산시 사동 598-5에서 이기 접수 2015년8월5일 제48400호	
2-1	2번등기명의인표시 변경	2017년12월27일 제56231호	2016년2월2일 본점이전	주식회사제이에스건설의 주소 경상북도 경산시 원효로40길 48-1, 1층(사동)	
3	압류	2022년8월11일 제23216호	2022년8월11일 압류(채납징세 과-티22218)	권리자 국 처분청 경산세무서장	
4	압류	2023년2월22일 제4872호	2023년2월22일 압류(자격징수)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원도 원주시 건강로 32(반곡동,	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 174202174082040780101501813JU0035314NGA15857NG1112

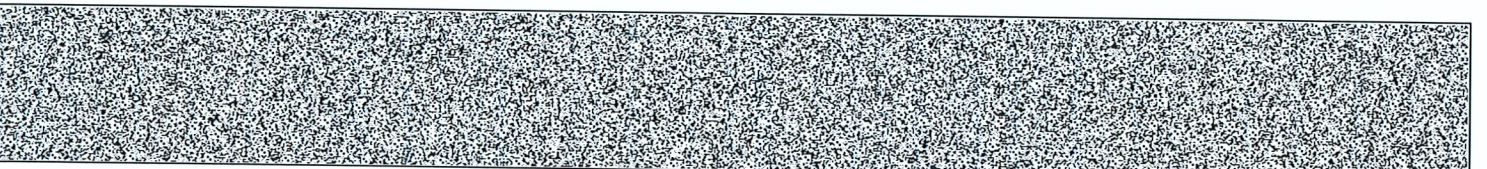
발급확인번호 AANE-XJVA-5580

발행일 2024/07/18

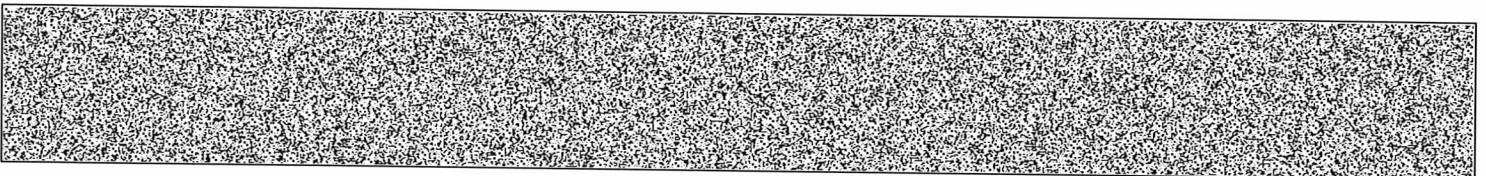
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			부-900222)	국민건강보험공단) (경산청도지사)
5	압류	2023년5월16일 제14120호	2023년5월16일 압류(징수과-43 96)	권리자 경산시 3720
6	임의경매개시결정	2024년7월11일 제24261호	2024년7월11일 대구지방법원의 임의경매개시결 정(2024타경652 6)	채권자 밀양새마을금고 191344-0000482 밀양시 중앙로 401 (내이동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (권 1)	근저당권설정	2015년6월19일 제39293호	2015년6월19일 설정계약	채권최고액 금1,430,000,000원 채무자 주식회사케이에스건설 경상북도 경산시 허양읍 허양로 89, 3층 근저당권자 청운신용협동조합 170141-0001310 대구광역시 수성구 들안로 416(범어동) 공동담보 토지 경상북도 경산시 사동 598-1 토지 경상북도 경산시 사동 598-2 토지 경상북도 경산시 사동 598-6
1-1 (권 1-1)	1번근저당권공동담 보변경			공동담보 토지 경상북도 경산시 사동 598-1 토지합필로 인하여 2015년7월7일 부가
1-2 (권 1-2)				1번 근저당권 등기는 합병후의 토지 전부에 관한 것임 2015년7월7일 부가
1-3 (권 1-3)	1번근저당권공동담 보변경			공동담보 토지 경상북도 경산시 사동 598-1 토지 경상북도 경산시 사동 598-13 토지 경상북도 경산시 사동 598-14 토지분필로 인하여 2015년8월5일 부가
1-4	1번근저당권공동담 보변경			공동담보목록 제2015-425호 토지분필로 인하여



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				2015년8월5일 부가
2 (전 2)	지상권설정	2015년6월19일 제39294호	2015년6월19일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범 위 토지의 전부 존속기간 설정등기일로부터 30년 지료 무료 지상권자 황운신용협동조합 170141-0001310 대구광역시 수성구 들안로 416(범어동)
3 (전 3)				<p>합병된 경상북도 경산시 사동 598-6 대485.1㎡에 대하여도 2번 등기와 동일사항의 등기임</p> <p>분할로 인하여 순위 제1번부터 3번까지 등기를 경상북도 경산시 사동 598-5에서 이기 접수 2015년8월5일 제48400호</p>
4	근저당권설정	2016년6월24일 제30690호	2016년6월24일 설정계약	<p>채권최고액 금400,000,000원 채무자 주식회사케이에스건설 경상북도 경산시 원효로40길 48-1,1층(사동) 배건관 경상북도 경산시 대학로28길 31,206동 204호 (중방동, 중방이편한세상) 근저당권자 허근영 800214-***** 경상북도 경산시 허양읍 대학로298길 20-9,103동 1803호 (롯데아파트) 공동담보 토지 경상북도 경산시 사동 598-1 토지 경상북도 경산시 사동 598-5 토지 경상북도 경산시 사동 598-15</p>
4-1	4번등기명의인표사 경정	2016년6월28일 제31180호	2016년6월24일 신청확요	<p>허근영의 성명(명칭) 김상철 김상철의 등록번호 780922-*****</p>
5	4번근저당권설정등 기말소	2016년9월6일 제42198호	2016년9월5일 해지	
6	1번근저당권설정등 기말소	2017년12월27일 제56232호	2017년12월27일 해지	
7	2번지상권설정등기	2017년12월27일	2017년12월27일	



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	말소	제56233호	해지	
8	근저당권설정	2017년12월27일 제56236호	2017년12월27일 설정계약	채권최고액 금325,000,000원 채무자 주식회사제이에스건설 경상북도 경산시 원효로40길 48-1, 1층(사동) 근저당권자 경산농업협동조합 174836-0000167 경상북도 경산시 중앙로 86(중방동) (동부지점)
9	지상권설정	2017년12월27일 제56237호	2017년12월27일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범위 토지의 전부 존속기간 설정등기일로부터 만30년으로 한다 지료 무료 지상권자 경산농업협동조합 174836-0000167 경상북도 경산시 중앙로 86(중방동)
10	8번근저당권설정등기말소	2018년9월14일 제36248호	2018년9월13일 해지	
11	9번지상권설정등기말소	2018년9월14일 제36249호	2018년9월13일 해지	
12	근저당권설정	2018년9월14일 제36254호	2018년9월13일 설정계약	채권최고액 금819,000,000원 채무자 주식회사제이에스건설 경상북도 경산시 원효로40길 48-1,1층(사동) 근저당권자 밀양새마을금고 191344-0000482 경상남도 밀양시 중앙로 401(내이동) 공동담보 건물 경상북도 경산시 사동 598-16

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 7월 18일

법원행정처 등기정보중앙관리소

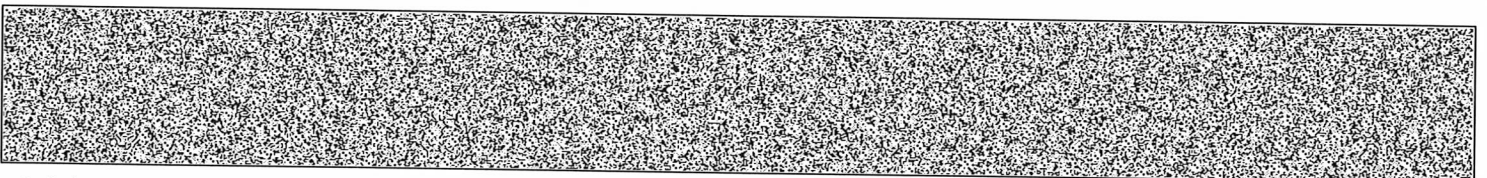
전산운영책임관



* 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(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 174202174082040780101501813JU0035314NGA45857NG1112

발급확인번호 AANE-XJVA-5580

발행일 2024/07/18

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 필히 확인하시기 바랍니다.

[토지] 경상북도 경산시 사동 598-16 대 339㎡

고유번호 1748-2015-003558

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주소	순위번호
주식회사제이에스건설 (소유자)	161511-0157573	단독소유	경상북도 경산시 원효로40길 48-1, 1층(사동)	1, 2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	압류	2022년8월11일 제23216호	권리자 국	주식회사제이에스건설
4	압류	2023년2월22일 제4872호	권리자 국민건강보험공단	주식회사제이에스건설
5	압류	2023년5월16일 제14120호	권리자 경산시	주식회사제이에스건설
6	임의경매개시결정	2024년7월11일 제24261호	채권자 밀양새마을금고	주식회사제이에스건설

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
12	근저당권설정	2018년9월14일 제36254호	채권최고액 금819,000,000원 근저당권자 밀양새마을금고	주식회사제이에스건설

[참고 사항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 건물 [제출용] -

고유번호 1748-2018-006221

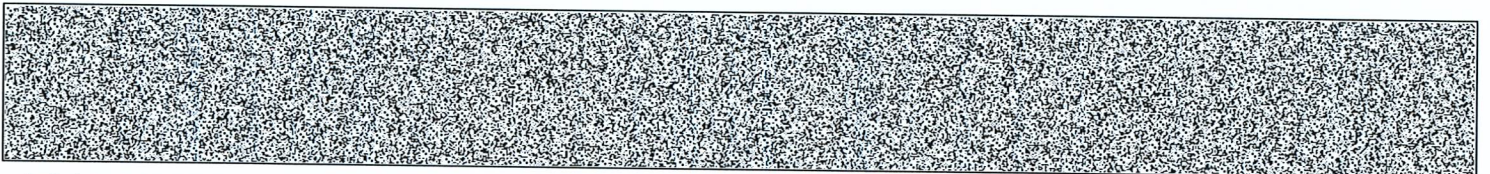


[건물] 경상북도 경산시 사동 598-16

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년9월14일	경상북도 경산시 사동 598-16 [도로명주소] 경상북도 경산시 원효로40길 52	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 단독주택 1층 53.13㎡ 1층 12.42㎡ 2층 187.11㎡ 3층 187.11㎡ 4층 186.92㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년9월14일 제36253호		소유자 주식회사제이에스건설 161511-0157573 경상북도 경산시 원효로40길 48-1, 1층(사동)
2	압류	2022년8월11일 제23219호	2022년8월11일 압류(채납징세 과-티22232)	권리자 국 처분청 경산세무서장
3	압류	2023년2월22일 제4876호	2023년2월22일 압류(자격징수 부-900222)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원도 원주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (경산청도지사)
4	압류	2023년10월19일 제30857호	2023년10월19일 압류(징수과-10 674)	권리자 경산시 3720
5	임의경매개시결정	2024년7월11일 제24261호	2024년7월11일 대구지방법원의 임의경매개시결	채권자 밀양새마을금고 191344-0000482 밀양시 중앙로 401 (내이동)

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 174202174082040780101801813JU0062315NGA12135NG1112

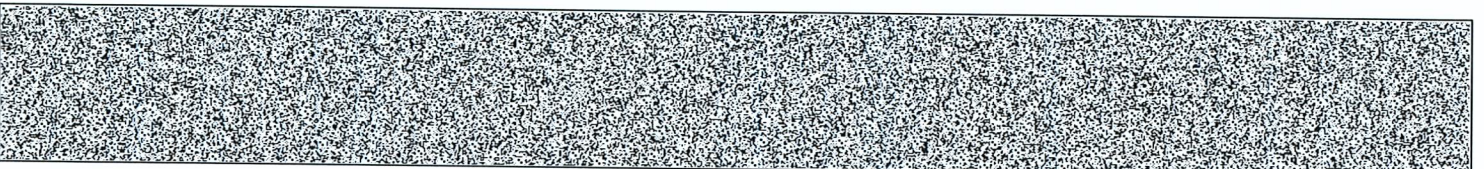
발급확인번호 AANE-XJWW-2217

발행일 2024/07/18

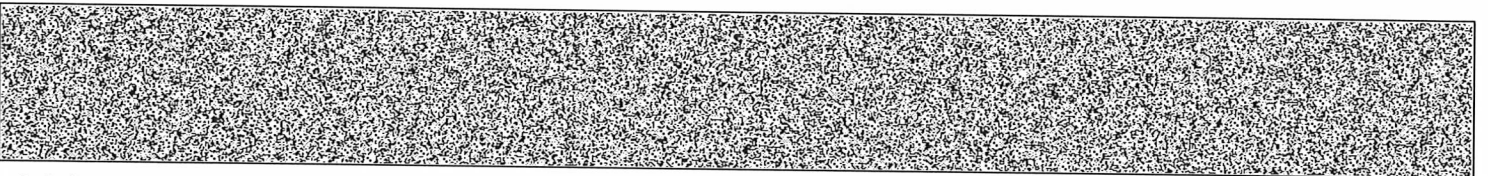
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			정(2024타경6526)	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2018년9월14일 제36254호	2018년9월13일 설정계약	채권최고액 금819,000,000원 채무자 주식회사제이에스건설 경상북도 경산시 원효로40길 48-1,1층(사동) 근저당권자 밀양새마을금고 191344-0000482 경상남도 밀양시 중앙로 401(내이동) 공동담보 토지 경상북도 경산시 사동 598-16
2	주택임차권	2023년11월9일 제33787호	2023년11월7일 대구지방법원경 산시법원의 임차권등기명령 (2023카임49)	임차보증금 금85,000,000원 차 임 없음 범 위 건물 2층 중 별지 도면 표시 가,나,다,르,ㅁ,ㅂ,ㄱ의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 56㎡ (203호) 임대차계약일자 2021년6월19일 주민등록일자 2021년7월8일 점유개시일자 2021년7월6일 확정일자 2023년6월15일 임차권자 박소영 850414-***** 경상북도 경산시 원효로40길 52, 꿈그리다빌 203호 (사동) 도면 제2023-174호
3	주택임차권	2024년3월15일 제8647호	2024년3월12일 대구지방법원의 임차권등기명령 (2024카임10185)	임차보증금 금15,000,000원 차 임 월 400,000원 범 위 건물의 2층 중 별지 도면 표시 1,2,3,4,5,6,7,8,1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 201호 부분 (35.50㎡) 임대차계약일자 2022년2월21일 주민등록일자 2022년2월21일 점유개시일자 2022년2월20일 확정일자 2022년2월21일 임차권자 박민아 010727-***** 경상북도 경산시 원효로40길 52, 꿈그리다 201호 (사동)



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				도면 제2024-55호
4	상가건물임차권	2024년5월13일 제17160호	2024년5월9일 대구지방법원의 임차권등기명령 (2024카임10343)	임차보증금 금8,000,000원 차 임 월 550,000원 범 위 건물의 1층 중 별지 도면 표시 1,2,3,4,1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 53.13㎡ 임대차계약일자 2022년2월8일 사업자등록신청일자 2022년2월25일 점유개시일자 2022년2월13일 확정일자 2022년2월25일 임차권자 김수연 970310-***** 경상북도 경산시 원효로 24-6, 해가든 501호 (중방동) 도면 제2024-99호
5	주택임차권	2024년6월3일 제19513호	2024년5월29일 대구지방법원의 임차권등기명령 (2024카임10404)	임차보증금 금55,000,000원 (금80,000,000원 중 반환되지 아니한 임차보증금) 차 임 월 50,000원 범 위 건물의 3층 중 별지 도면 표시 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 302호 부분 (약60㎡) 임대차계약일자 2022년1월21일 주민등록일자 2022년2월3일 점유개시일자 2022년1월26일 확정일자 2022년2월3일 임차권자 엄혜인 930831-***** 경상북도 경산시 원효로40길 52, 302호 (사동) 도면 제2024-114호
6	주택임차권	2024년7월3일 제23260호	2024년7월2일 대구지방법원경 산시법원의 임차권등기명령 (2024카임348)	임차보증금 금95,000,000원(금120,000,000원 중 미반환금) 차 임 없음 범 위 별지목록기재 건물 4층 중 별지도면표시 선내 부분 약80㎡ (502호) 임대차계약일자 2021년8월30일 주민등록일자 2021년8월30일 점유개시일자 2021년8월30일 확정일자 2021년8월30일 임차권자 류경선 940620-*****



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				경상북도 경산시 원효로40길 52(사동) 꿈그리다 502호 도면 제2024-140호
7	주택임차권	2024년7월12일 제24315호	2024년7월11일 대구지방법원경산시법원의 임차권등기명령 (2024카임37)	임차보증금 금120,000,000원 차입 없음 범위 별지 목록 기재 건물 4층 중 별지 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, ㅈ, ㅊ, ㅋ의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 82.5㎡ (501호) 임대차계약일자 2022년6월4일 주민등록일자 2022년7월4일 점유개시일자 2022년6월30일 확정일자 2022년7월11일 임차권자 엄정아 580618-***** 경상북도 경산시 원효로40길 52, 꿈그리다 501호 (사동) 도면 제2024-147호

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 7월 18일

법원행정처 등기정보중앙관리소

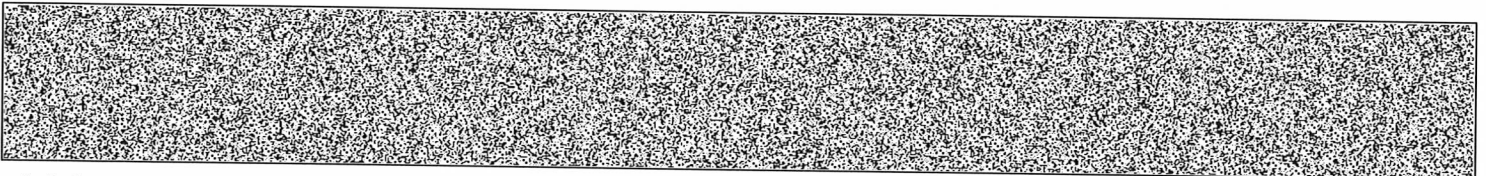
전산운영책임관



* 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(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 174202174082040780101801813JU0062315NGA42135NG1112

발급확인번호 AANE-XJWW-2217

발행일 2024/07/18

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 필히 확인하시기 바랍니다.

[건물] 경상북도 경산시 사동 598-16

고유번호 1748-2018-006221

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사제이에스건설 (소유자)	161511-0157573	단독소유	경상북도 경산시 원효로40길 48-1, 1층(사동)	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	압류	2022년8월11일 제23219호	권리자 국	주식회사제이에스건설
3	압류	2023년2월22일 제4876호	권리자 국민건강보험공단	주식회사제이에스건설
4	압류	2023년10월19일 제30857호	권리자 경산시	주식회사제이에스건설
5	임의경매개시결정	2024년7월11일 제24261호	채권자 밀양새마을금고	주식회사제이에스건설

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2018년9월14일 제36254호	채권최고액 금819,000,000원 근저당권자 밀양새마을금고	주식회사제이에스건설
2	임차권설정	2023년11월9일 제33787호	임차보증금 금85,000,000원 임차권자 박소영	주식회사제이에스건설
3	임차권설정	2024년3월15일 제8647호	임차보증금 금15,000,000원 임차권자 박민아	주식회사제이에스건설
4	임차권설정	2024년5월13일 제17160호	임차보증금 금8,000,000원 임차권자 김수연	주식회사제이에스건설
5	임차권설정	2024년6월3일 제19513호	임차보증금 금55,000,000원 (금80,000,000원 중 반환되지 아니한 임차보증금) 임차권자 엄혜인	주식회사제이에스건설
6	임차권설정	2024년7월3일 제23260호	임차보증금 금95,000,000원(금120,000,000원 중 미반환금) 임차권자 류경선	주식회사제이에스건설
7	임차권설정	2024년7월12일 제24315호	임차보증금 금120,000,000원 임차권자 엄정아	주식회사제이에스건설

[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.