

가

APPRAISAL REPORT

가	:	
		[2025 8965]
가	:	032025-0825-005

가	가	
	가)
,	(改作),	(轉載)
가		.

가

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
500

701

7 ()

: 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

(주)중앙감정평가법인 대구경북지사장

권 순 철



감정평가액	구억칠천삼백칠십팔만육백원정 (₩973,780,600.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 손종욱		감정평가목적	경매		
제출처	대구지방법원 (경매1계)		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김기완 (2025타경 8965)		감정평가조건	--		
목 록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.27	2025.08.26 ~2025.08.27	2025.09.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	128.6	토지	128.6	7,370,000	947,782,000
	건물	139.85	건물	139.85	180,000	25,173,000
	제시외 건물	(9.3)	제시외 건물	9.3	-	825,600
합 계						₩973,780,600

심사
확
인

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

심사자: 감정평가사 이 승 화

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 수성구 수성동3가 소재 '수성세무서' 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대구지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

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

3. 기준가치 및 감정평가 조건

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

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 8월 27일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 8월 26일 ~ 2025년 8월 27일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

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 감정평가방법

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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

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

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 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하였음.

나) 건물 시산가액 조정

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

라. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

마. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 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 : 2025.01.01]

기호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m ²)
A	수성동3가 37-5	160.7 (일단지)	대	주상기타	3종일주	중로각지	가장형 평지	4,087,000

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 자가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	대구광역시 수성구 주거지역 (2025.01.01 ~ 2025.08.27)	0.891% (1.00891)	$(1 + 0.00799)$ $\times (1 + 0.00105 \times 27/31)$ ≈ 1.00891

※ 미고시된 월의 자가변동률은 고시된 자가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 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	0.85	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	본건은 비교표준지 대비 인근상가와의 접근성 등에서 열세함.
	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	0.95	본건은 비교표준지 대비 인근환경 등에서 열세함.
	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	1.05	본건은 비교표준지 대비 접면도로상태 열세, 면적 우세, 전반적인 획지조건 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.805	-

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(건설부토경 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 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)	일반 거래	2025.01.17	수성동3가 ○○-○	141	대	단독주택	3종 일주	세로(불) 세장형	7,770,000	1,937,000
(2)	담보	2025.03.28	수성동3가 ○○-○	120.3	대	주상나지	3종 일주	중로한면 정방형	8,970,000	3,804,000
(3)	담보	2024.03.28	수성동3가 ○○	99.8	대	주상기타	3종 일주	중로각지 세장형	9,060,000	4,666,000
(4)	경매	2024.05.16	수성동4가 ○○○-○○	134	대	단독주택	3종 일주	세로(가) 정방형	6,840,000	2,694,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2022.02.21	수성동3가 ○○○-○○	370.3	대	주상기타	3종 일주	세로(가) 세장형	8,840,000	3,761,000
비 고	거래금액 : 3,480,000,000원 건물개요 : 일반철골구조,경량철골구조 주상기타, 569.03㎡(사용승인일:1997.07.21) 건물단가 : 900,000원/㎡ × 16 ÷ 40 ≒ 360,000원/㎡ 토지단가 : (3,480,000,000원 - 360,000원/㎡ × 569.03㎡) ÷ 370.3㎡ ≒ 8,840,000원/㎡								
#2	2025.01.14	수성동3가 ○○-○	160.1	대	단독주택	3종 일주	세로(불) 정방형	7,800,000	1,937,000
비 고	거래금액 : 1,250,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 1,250,000,000원 ÷ 160.1㎡ ≒ 7,800,000원/㎡								

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 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 공시지가	평가사례 (4)	6,840,000	-	1.01879	1.000	1.317	9,177,545	2.225
비교표준지 공시지가	A	4,087,000	-	1.00891	-	-	4,123,415	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(4)>를 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	대구광역시 수성구 주거지역 (2024.05.16~2025.08.27)						1.01879
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.20	1.05	1.10	0.95	1.00	1.00	1.317
비고	비교표준지는 비교사례대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조 건(인근 상가와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등)에서 우세, 획지조건(면적 등)에서 열세, 종합적인 개별요인 우세함.						

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.22

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	4,087,000	1.00891	1.000	0.805	2.22	7,368,955	7,370,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	7,370,000	128.6	947,782,000	-
합 계	-	128.6	947,782,000	-

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, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2022.02.21	수성동3가 ○○○-○○	370.3	대	주상기타	3층 일주	세로(가) 세장형	8,840,000	3,761,000
비 고	거래금액 : 3,480,000,000원 건물개요 : 일반철골구조,경량철골구조 주상기타, 569.03㎡(사용승인일:1997.07.21) 건물단가 : 900,000원/㎡ × 16 ÷ 40 ≒ 360,000원/㎡ 토지단가 : (3,480,000,000원 - 360,000원/㎡ × 569.03㎡) ÷ 370.3㎡ ≒ 8,840,000원/㎡								

※ 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	대구광역시 수성구 주거지역 (2022.02.21 ~ 2025.08.27)	4.816% (1.04816)	$(1 + 0.00424 \times 8/28) \times (1 + 0.00443) \times (1 + 0.00420) \times (1 + 0.00336) \times (1 + 0.00365) \times (1 + 0.00355) \times (1 + 0.00273) \times (1 + 0.00118) \times (1 + 0.00065) \times (1 - 0.00043) \times (1 - 0.00103) \times (1 + 0.00197) \times (1 + 0.01282) \times (1 + 0.00799) \times (1 + 0.00105 \times 27/31)$ ≈ 1.04816

※ 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	0.90	본건이 사례 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	본건이 사례 대비 인근 상가 및 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
	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	0.95	본건이 사례 대비 인근환경 등에서 열세함.
	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	1.05	본건이 사례 대비 형상, 깊이 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.808	-

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	8,840,000	1.00	1.04816	1.000	0.808	7,486,713	7,490,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	7,490,000	128.6	963,214,000	-
합 계	-	128.6	963,214,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	947,782,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	963,214,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 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(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	7,370,000	128.6	947,782,000	-
합 계	-	128.6	947,782,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 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 대상건물의 가액을 산정함.

2. 재조달원가의 결정

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

가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집, 2024년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,501,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45 (40~50)
03-01-02-09	점포 및 상가	벽돌조/평지붕	3	1,326,000	45 (40~50)
03-01-02-09	점포 및 상가	벽돌조/평지붕	4	1,193,000	45 (40~50)

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
2	1, 2층	139.85	주상용	시멘트벽돌조	1,350,000	-

다. 부대설비 보정단가

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

라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 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 재조달원가(원/㎡)	비고
2	1, 2층	1,350,000	-	1,350,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	제조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
2	1, 2층	1985.09.05	1,350,000	45	39	39	6/45	180,000	180,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

4. 건물가액의 결정

기 호	구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
2	1, 2층	180,000	139.85	25,173,000	-
합계		-	139.85	25,173,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	7,370,000	128.6	947,782,000	-
건 물	180,000	139.85	25,173,000	-
제시외건물	-	9.3	825,600	-
합 계	-	-	973,780,600	

2. 결정의견

본건은 제3종일반주거지역 내에 소재하는 주상용 부동산으로서 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

가

					(㎡)		가		
							가(/㎡)	()	
1		28-3		3	128.6	128.6	7,370,000	947,782,000	
	3가								
2	"	28-3		2					
	[
]			1	74.44	139.85	180,000	25,173,000	1,350,000
	127-7			35.68㎡					x6/45
				2	65.41				
								\972,955,000	
ㄱ	()	28-3	,		(6.5)	6.5	96,000	624,000	400,000
	3가								x 6/25
ㄴ	"	"			(2.8)	2.8	72,000	201,600	300,000
									x 6/25
								\973,780,600	
								-	

가

1.	2.		6.
4.	5.		
7.	8.	()	

1. 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 수성구 수성동3가 소재 '수성세무서' 남측 인근에 위치하며, 부근일대는 아파트단지와 주변상가, 기존주택 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량 통행가능하며, 인근에 시내버스승강장과 근거리 지하철역이 소재하여, 제반교통사정은 대체로 보통임.

3. 형태 및 이용상태

정방형의 토지로 인접지 및 인접도로와 등고 평탄하며, 주상용건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

본건 북측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접하고, 본건 동측으로 폭 약 3미터 내외의 막다른 도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8m미만)(소로3류-3 변경)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, <추가기재> (하천)은 건설과{666-2922 2991} 확인.

6. 제시목록 외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

없 음.

가

1.
4.
7.

2.
5.
8.

()

6.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타 : 없 음.

가

1.

2.

3.

4.

5.

6.

(

1. 건물의 구조

기호 (2) : 시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층건으로서,
외벽 : 적벽돌조적, 화강석, 세멘몰탈위 페인팅 등
내벽 : 벽지, 타일마감 등
바닥 : 장판지 및 타일깔기 등
창호 : 목재, 알미늄샤시, 하이샷시 창호 마감 등임.

2. 이용상태

1층 : 소매점 및 주택
2층 : 주택

3. 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 되어 있음.

4. 부합물 및 종물

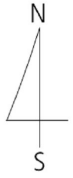
별첨 '지적 및 건물개황도' 와 같이 제시외 건물 기호 ㉠, ㉡이 소재함.

5. 공부와의 차이

없 음.

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

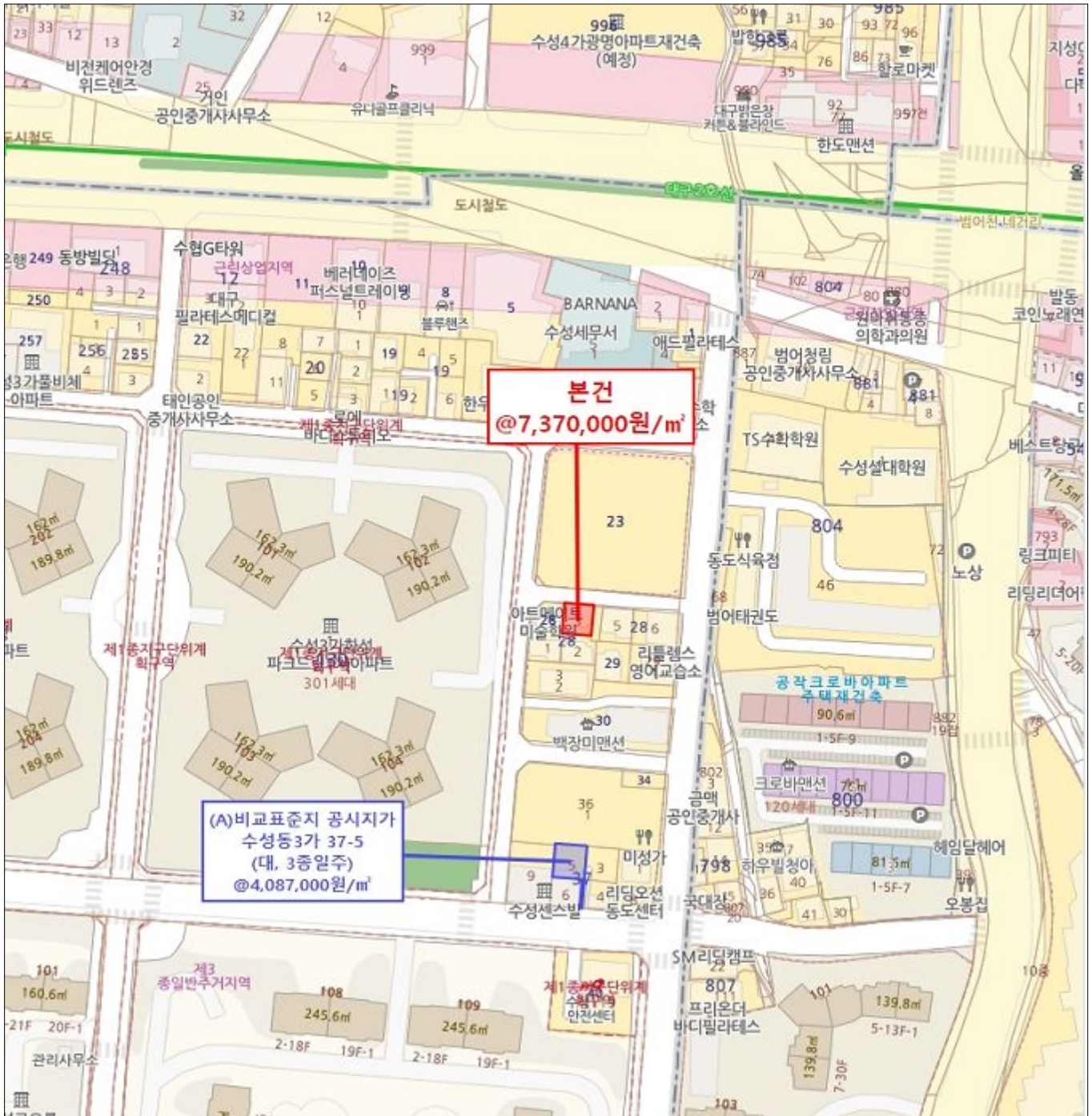
1) 임대관계 : 미상임.
2) 기타 : 없 음.



3가 28-3(127-7)

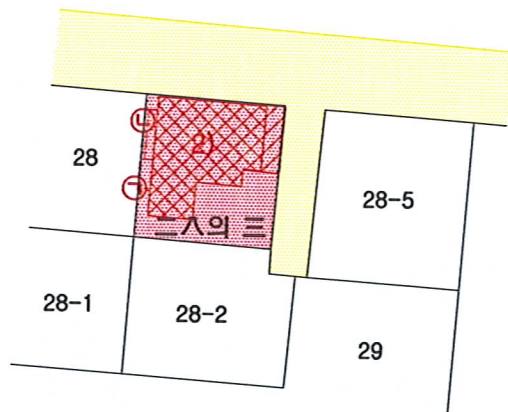


3가 28-3(127-7)



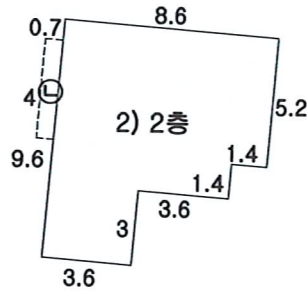
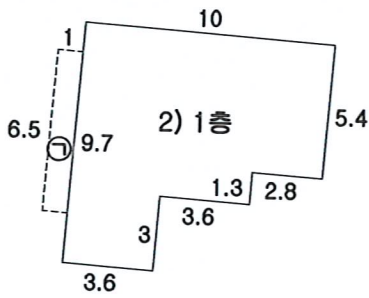
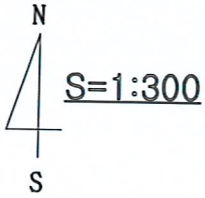
지 적 개 황 도

N
S
S=1:600



범 례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도 로 선	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	도시계획선	평가건물 2층	평가제외건물(미등기)

건 물 개 황 도



[면적산출근거]

2) 1층 : $(10 \times 9.7) - (2.8 \times 1.8) - (6.4 \times 3) \approx 74.1 \text{ m}^2$










2층 : $(8.6 \times 9.6) - (1.4 \times 1.4) - (5 \times 3) \approx 65.61 \text{ m}^2$

[제시외건물]

㉠ (기존벽체이용) 판넬조 판넬지붕 단층(욕실, 보일러실) : 약 6.5㎡

㉡ (기존벽체이용) 판넬조 판넬지붕 단층(다용도실) : 약 2.8㎡

범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
	도시계획선		평가건물 2층		평가제외건물(미등기)



[]



[1), 2)]



[2)]



[,]

(주)중앙감정평가법인

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

문서번호 : 중앙 032025-0825-005

수 신 : 대구지방법원 사법보좌관 손종욱

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.08.20 자 귀 제

2025타경 8965

』호로

의뢰하신

김기완

』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	937,122	$(973,780,600 \times (9/10,000) + 295,000) \times 0.8$ ≒ 937,122
실		
여비교통비	212,000	
토지조사비	—	
물건조사비	30,000	
공부발급비	5,000	
기타실비	9,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	256,000	
공 급 가 액	1,193,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	119,300	
합 계	1,312,300	
기납부 착수금	—	
정산 청구액	1,312,300	

붙 임 : 감정평가서 2부

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 502-85-19069 』

국민은행 215401-04-060973 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0825005" 로 해주시면 감사하겠습니다.

대 구 경 북 지 사 장



(주) 중앙 감정평가법인

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

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

2. 2025.08.20일자 귀 제 『 2025타경 8965 』로 의뢰하신 『 김 기 완 』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 032025-0825-005 (2025.09.03)
우41231 대구광역시 동구 동북로 500 태왕메트로시티701동 7층 (효목동)
TEL. 053-751-3600 FAX. 053-751-5232 / <http://www.jaa.co.kr>



문서확인번호: 1756-0953-2484-5814

발급번호 : 202527260003567614

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 08/ 25

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	대구광역시 수성구 수성동3가		28-3	대	128.6
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(소로3류-3 변경)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		<추가기재> (하천)은 건설과(666-2922 2991) 확인 [이하공란]			
확인도면					<p>범례</p> <ul style="list-style-type: none"> 제3종일반주거지역 제1종지구단위계획구역 상대보호구역 중로3류(폭 12m~15m) 소로2류(폭 8m~10m) 소로3류(폭 8m 미만) 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 08/ 25</p> <p style="text-align: center;">대구광역시 수성구청</p>					<p>축척 1/800</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수수료 전자결제 민원</p> </div>



발급번호 : 202527260003567614

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 08/ 25

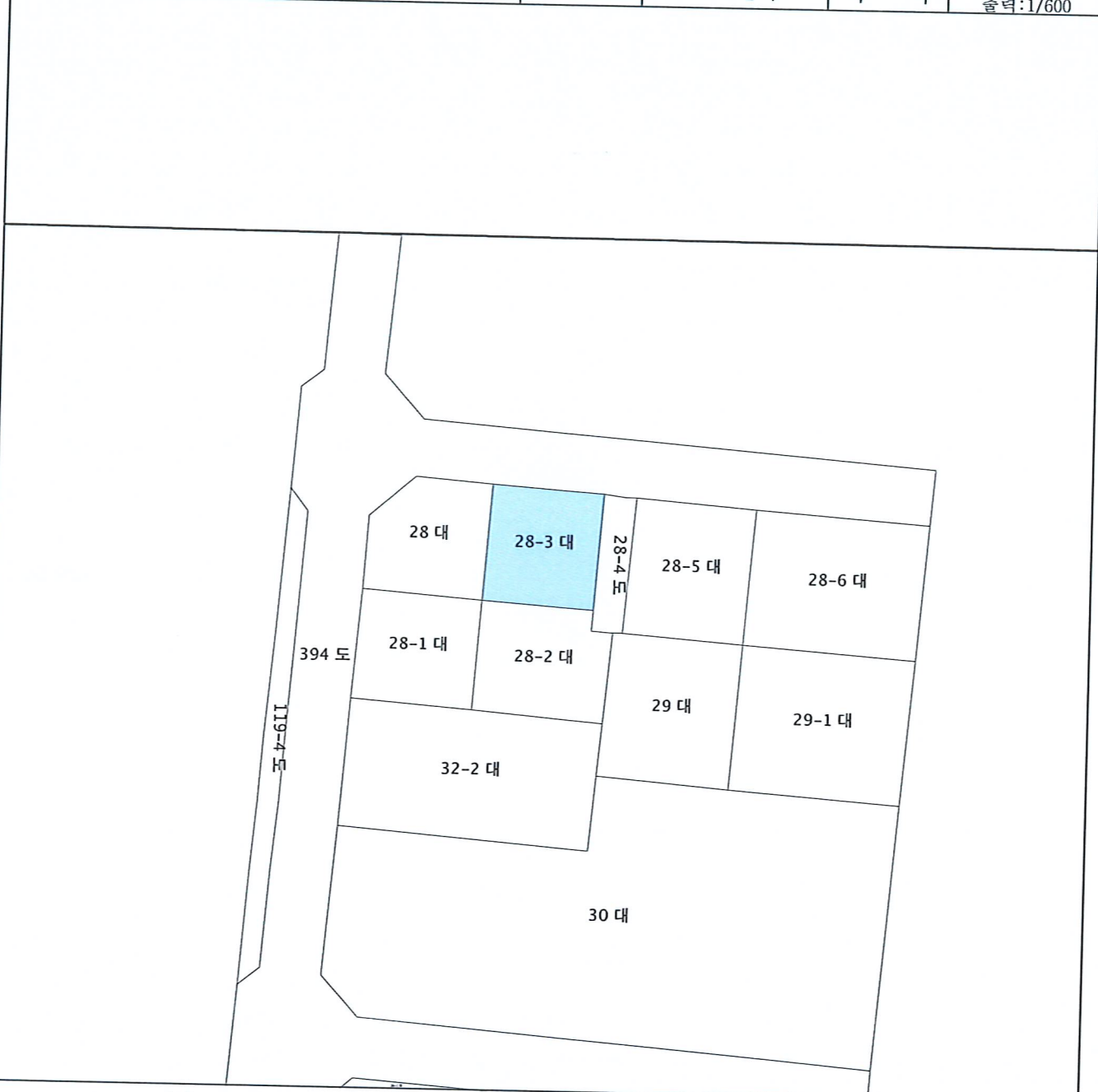
<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 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.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<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>



문서 확인번호 : 1756-0953-0193-8131

지적도 등본

발급번호	202527260003567607	처리시각	13시 15분 01초	발급자	정부24
토지소재	대구광역시 수성구 수성동3가	지번	28-3번지	축척	등록:1/600 출력:1/600



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

2025년 08월 25일

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 : 1756-0953-0499-9348

토지 대장

고유번호	2726010500-10028-0003		도면번호	2	발급번호	202527260-00356-7609
토지소재	대구광역시 수성구 수성동3가		장 번호	3-1	처리시각	13시 15분 04초
지번	28-3	축적	1:600	비고	발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		소유자		주 소	등록번호
			변동원인	변동일자	성명 또는 명칭	소유자		
(08) 대	*128.6*	(21) 1985년 01월 18일 28번에서 분할	1971년 03월 17일	범어동 775	구지용	231107-1*****		
(08) 대	*128.6*	(50) 1995년 01월 01일 대구직할시 수성구에서 행정구역명칭변경	1985년 04월 25일	수성1가 532-4	최준길	400829-1*****		
		--- 이하 여백 ---	1986년 08월 20일	28-3	정기수	430920-1*****		
			2008년 11월 18일	대구광역시 수성구 수성동3가 28-3	박욱이	481220-2*****		
등급수정	1984년 07월 01일	1988년 07월 01일	1990년 01월 01일	1991년 01월 01일	1992년 01월 01일	1993년 01월 01일	1994년 01월 01일	481220-2*****
년월일	수정	수정	수정	수정	수정	수정	수정	
토지등급	193	198	209	211	214	216	217	
(기준수확량등급)								
개별공시지가(원/㎡)	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
	1,780,000	2,184,000	2,493,000	2,804,000	2,671,000	2,749,000	2,803,000	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 8월 25일

대구광역시 수성구청
장정우

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

고유번호	2726010500-10028-0003		
토지소계	대구광역시 수성구 수성동3가	축척	1:600
지번	28-3		

토지 대장

도면번호	2	발급번호	202527260-00356-7609
장번호	3-2	처리시각	13시 15분 04초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		소유자		등록번호
			변동원인	성명 또는 명칭	주소		
			2013년 11월 01일	대구광역시 수성구 신천동로 24-1(상동)			
			(04) 주소변경	박옥이	481220-2*****		
			2013년 11월 01일	대구광역시 수성구 청호로 345, 102동 906호 (황금동, 태왕아너스)			
			(03) 소유권이전	김기완	660102-1*****		
			2014년 03월 19일	대구광역시 수성구 들안로 60길 17, 102동 1503호 (수정동3가, 수정3가 화성파크드림)			
			(04) 주소변경	김기완	660102-1*****		
			2014년 11월 20일	대구광역시 서구 평리로73길 31-12(평리동)			
			(04) 주소변경	김기완	660102-1*****		
등급수정 년월일							660102-1*****
토지등급 (기준수확량등급)							
개별공시지가(기준일)							
개별공시지가(원/㎡)							용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 8월 25일

대구광역시 수성구청



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

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)개정 2023. 8. 1. >

일반건축물대장(간)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041500015152	고유번호	2726010500-1-00280003
대지위치	대구광역시 수성구 수성동3가		
※대지면적	연면적 128.6㎡	※지역	28-3
건축면적	139.85㎡	3층일반주거지역	※지구
※건폐율	0%	※용도	주용도
※조경면적	0%	※건축선후퇴면적	6.85m
	※공개 공기·공간 면적	※건축선후퇴 거리	슬라브
			층수
			지하: 층, 지상: 2층
			※구역
			부속건축물
			㎡

건축물 현황				소유자 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) <small>(주민등록번호 부동산등기용특별번호)</small>	주소	소유권 기분	변동일	
								변동원인	등기명의인 표시 변경
주	1층	시멘트벽돌조	주택	38.76	김기완	대구광역시 수성구 동안로60길 17,102동 1503호 (수성동3가,수성3가 화성파크드림)		2016.11.8.	
주	1층	시멘트벽돌조	소매점	35.68	660102-1*****				등기명의인 표시 변경
주	2층	시멘트벽돌조	주택	65.41					
		- 이하여백 -							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

대구광역시수성구청



발급일: 2025년 8월 25일
담당자: 전 화:

* 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

대지위치

대구광역시 수성구 수성동3가

명칭

호수/가구수/세대수

(2쪽 중 제2쪽)

지번

지번 관련 주소

도로명주소

대구광역시 수성구 황솔로 127-7 (수성동3가)

도로명주소 관련 주소

28-3

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주치장				승강기		인허가 시기				
건축주	최준길		구분	육내	육외	인근	면적	승용	대	비상용	대	허기일	1985.5.23.
설계자	민창기		지주식	㎡	㎡	㎡		※하수처리시설	※금수설비(저수조)		대	허공일	1985.5.24.
공사감리자	김기봉		기계식	㎡	㎡	㎡		형식	구분	수량	및 총 용량	개	
공사시공자 (원장관리인)	최준길		전기차	㎡	㎡	㎡		평면식/부배조	지상			㎡	
								응량	12인용	지하		㎡	1985.9.5.

인증명	유효기간	성능	건축물 구조 현황		내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부		건축물 관리 현황	
			특수구조 건축물	비적용	지하수위	내진설계해석법	GL	㎡	종류	점검유효기간		
			기초형식 [] 지내력기초	미해당	구조설계해석법	[] 동적해석법						
			[] 파일기초									

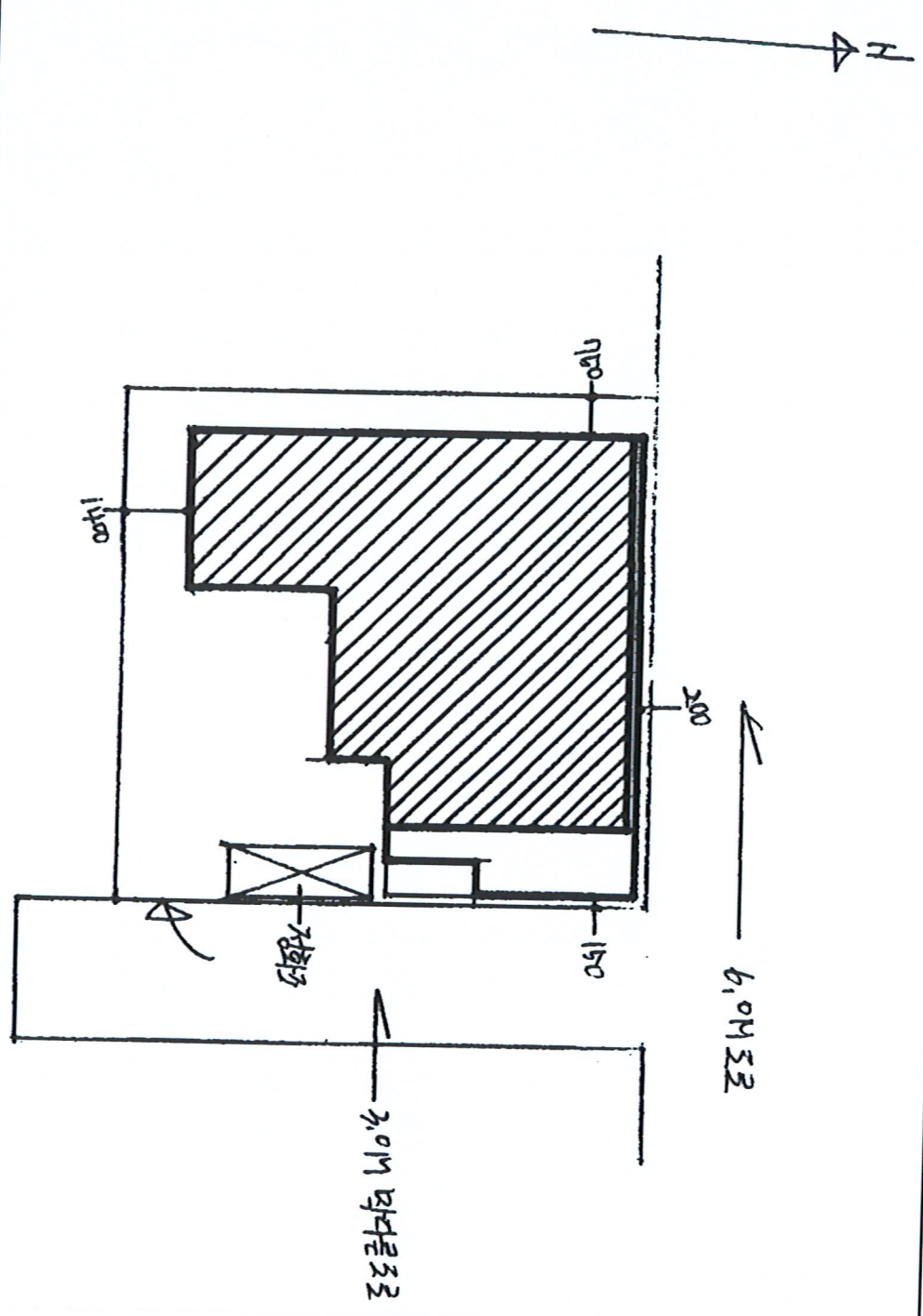
변동사항		변동사항		변동사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
1985.9.5.	신규작성(신축) -이하여백-				허기번호:85-474 -이하여백-

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

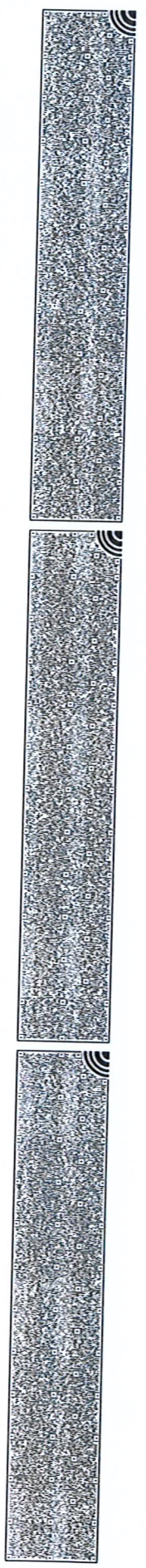
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041500015152	고유번호	2726010500-1-00280003	명칭	호수기구수세대수
대지위치	대구광역시 수성구 수성동3가	지번	28-3	도로명주소	0호/0기/구/0세대
				대구광역시 수성구 청솔로 127-7 (수성동3가)	

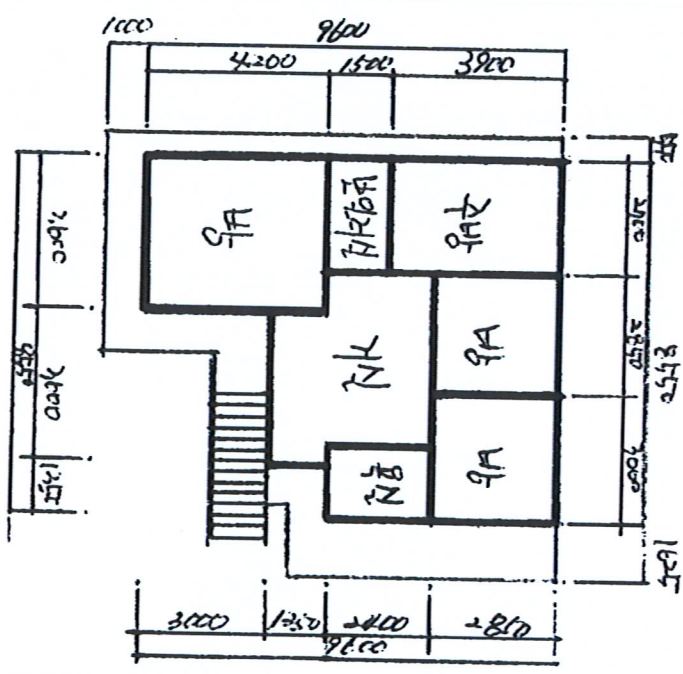


도면의 종류	배치도	축척	1 : 200	도면 작성자	최승진 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	---------------



건축물현황도

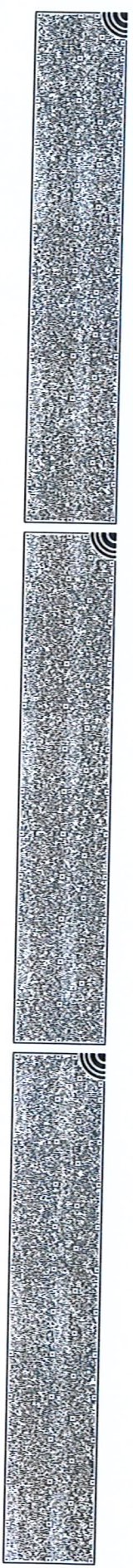
건물ID	2120041500015152	고유번호	2726010500-1-00280003	명칭	호수기거수/세대수	(1쪽 중 제1쪽)
대지위치	대구광역시 수성구 수성동3가	지번	28-3	도로명주소	대구광역시 수성구 청솔로 127-7 (수성동3가)	0호/071구/0세대



이 중 폐면도
D O L L

SCALE: 1/200

도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 200	도면 작성자	최승진 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------





등기사항전부증명서(현재 유효사항)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1701-1996-285306



[토지] 대구광역시 수성구 수성동3가 28-3

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1985년2월11일	대구광역시 수성구 수성동3가 28-3	대	128.6㎡	

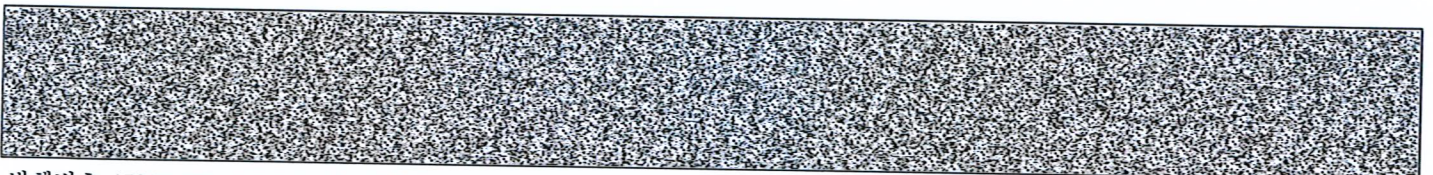
【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
3	소유권이전	2013년11월1일 제147259호	2013년7월4일 매매	소유자 김기완 660102-***** 대구광역시 수성구 들안로60길 17,102동 1503호 (수성동3가,수성3가 화성파크드림) 매매목록 제2013-4346호
4	가압류	2025년8월5일 제4096847호	2025년8월5일 대구지방법원의 가압류 결정(2025카단1 6745)	청구금액 금44,138,145 원 채권자 주식회사 케이뱅크 110111-5938985 서울 중구 을지로 170 (을지로4가, 을지트윈타워)
5	임의경매개시결정	2025년8월13일 제4259300호	2025년8월12일 대구지방법원의 임의경매개시결 정(2025타경896 5)	채권자 한아름신용협동조합 170141-0000891 대구 동구 동부로 76 (신천동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
20	근저당권설정	2022년5월12일 제55460호	2022년5월12일 설정계약	채권최고액 금600,000,000원 채무자 김기완 대구광역시 수성구 들안로60길 17,102동 1503호 (수성동3가,수성3가 화성파크드림)

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



발행번호 170202JBC01195083010962251000085331500010614001111

발급확인번호 AA0J-RPGP-3060

발행일 2025/08/25

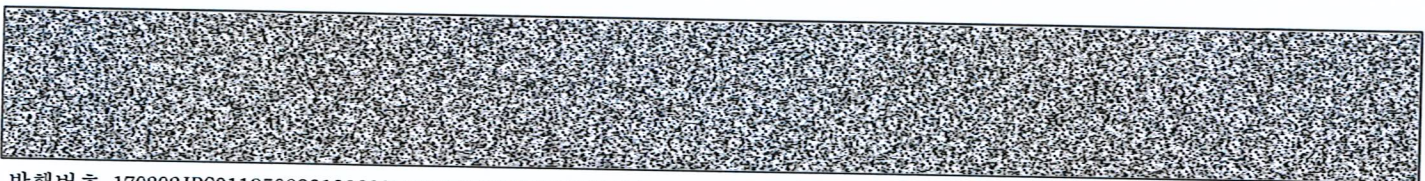
[토지] 대구광역시 수성구 수성동3가 28-3

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 한아름신용협동조합 170141-0000891 대구광역시 동구 동부로 76(신천동) 공동담보 건물 대구광역시 수성구 수성동3가 28-3
22	근저당권설정	2025년3월19일 제1100115호	2025년3월19일 설정계약	채권최고액 금150,000,000원 채무자 김기완 대구광역시 수성구 들안로60길 17,102동 1503호 (수성동3가,수성3가 화성파크드림) 근저당권자 김영삼 671020-***** 경상북도 구미시 도봉로5안길 3-24, 2층(도량동) 공동담보 건물 대구광역시 수성구 수성동3가 28-3

【 매 매 목 록 】

목록번호	2013-4346			
거래가액	금248,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 대구광역시 수성구 수성동3가 28-3	3	2013년7월4일 매매	
2	[건물] 대구광역시 수성구 수성동3가 28-3	3	2013년7월4일 매매	

-- 이 하 여 백 --



[토지] 대구광역시 수성구 수성동3가 28-3

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 8월 25일

법원행정처 등기정보중앙관리소

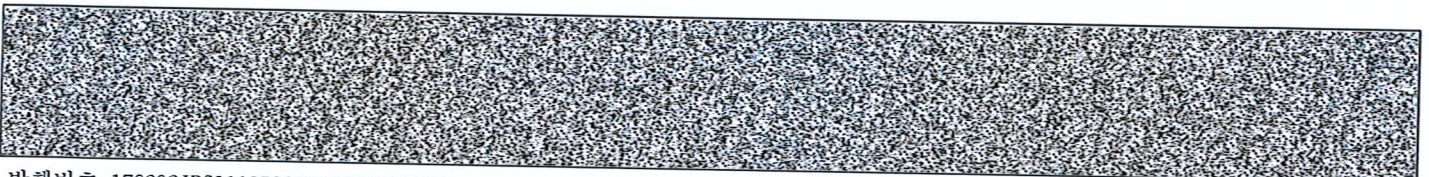
- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- * 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

전산운영책임관



- * 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 170202JBC01195083010962251000085331500030614001111

발급확인번호 AAOJ-RPGP-3060

발행일 2025/08/25

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] 대구광역시 수성구 수성동3가 28-3 대 128.6㎡

고유번호 1701-1996-285306

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김기완 (소유자)	660102-*****	단독소유	대구광역시 수성구 들안로60길 17, 102동 1503호 (수성동3가, 수성3가 화성파크드림)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	가압류	2025년8월5일 제4096847호	청구금액 금44,138,145 원 채권자 주식회사 케이뱅크	김기완
5	임의경매개시결정	2025년8월13일 제4259300호	채권자 한아름신용협동조합	김기완

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
20	근저당권설정	2022년5월12일 제55460호	채권최고액 금600,000,000원 근저당권자 한아름신용협동조합	김기완
22	근저당권설정	2025년3월19일 제1100115호	채권최고액 금150,000,000원 근저당권자 김영삼	김기완

[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.



등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 건물 [제출용] -

고유번호 1701-1996-284895

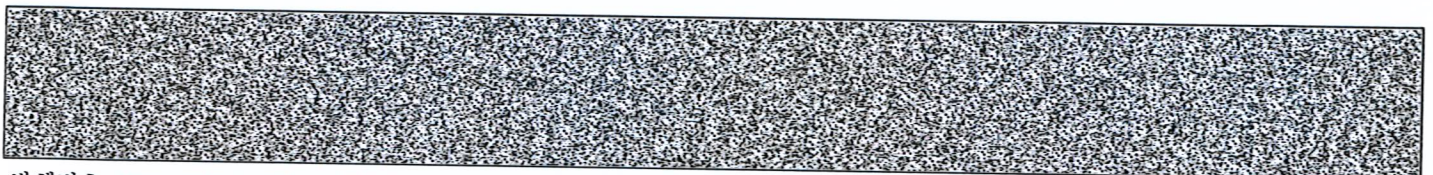


[건물] 대구광역시 수성구 수성동3가 28-3

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
2		대구광역시 수성구 수성동3가 28-3 [도로명주소] 대구광역시 수성구 청솔로 127-7	시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층 주택 및 소매점 1층 74.44㎡ 내소매점 35.68㎡ 2층 주택 65.41㎡	도로명주소 2012년9월18일 등기 도면편철장 제293책제251장

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
3	소유권이전	2013년11월1일 제147259호	2013년7월4일 매매	소유자 김기완 660102-***** 대구광역시 수성구 들안로60길 17, 102동 1503호 (수성동3가, 수성3가 화성파크드림) 매매목록 제2013-4346호
4	가압류	2025년8월5일 제4096847호	2025년8월5일 대구지방법원의 가압류 결정(2025카단1 6745)	청구금액 금44,138,145 원 채권자 주식회사 케이뱅크 110111-5938985 서울 중구 을지로 170 (을지로4가, 을지트윈타워)
5	임의경매개시결정	2025년8월13일 제4259300호	2025년8월12일 대구지방법원의 임의경매개시결 정(2025타경896 5)	채권자 한아름신용협동조합 170141-0000891 대구 동구 동부로 76 (신천동)

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



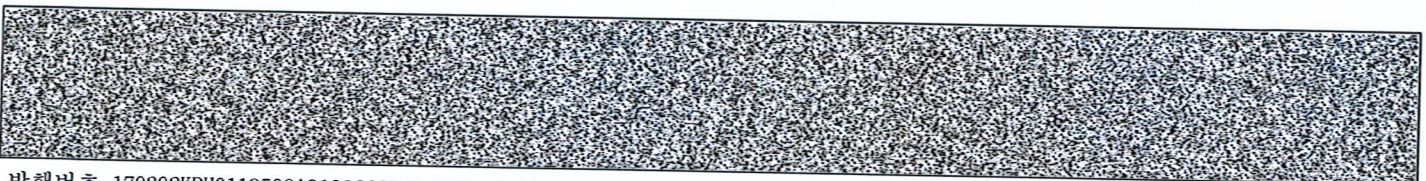
발행번호 170202KBH0119508A010962251000084831500019516001111

발급확인번호 AA0J-RPGS-8953

발행일 2025/08/25

[건물] 대구광역시 수성구 수성동3가 28-3

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
10	전세권설정	2013년11월5일 제149424호	2013년11월5일 설정계약	전세금 금40,000,000원 범 위 주거용, 건물 2층 전부 존속기간 2013년 11월 05일 부터 2015년 11월 04일까지 전세권자 강해식 651129-***** 대구광역시 수성구 들안로64길 43 (수성동3가)
21	근저당권설정	2022년5월12일 제55460호	2022년5월12일 설정계약	채권최고액 금600,000,000원 채무자 김기완 대구광역시 수성구 들안로60길 17,102동 1503호 (수성동3가,수성3가 화성파크드림) 근저당권자 한아름신용협동조합 170141-0000891 대구광역시 동구 동부로 76(신천동) 공동담보 토지 대구광역시 수성구 수성동3가 28-3
23	근저당권설정	2025년3월19일 제1100115호	2025년3월19일 설정계약	채권최고액 금150,000,000원 채무자 김기완 대구광역시 수성구 들안로60길 17,102동 1503호 (수성동3가,수성3가 화성파크드림) 근저당권자 김영삼 671020-***** 경상북도 구미시 도봉로5안길 3-24, 2층(도량동) 공동담보 토지 대구광역시 수성구 수성동3가 28-3



발행번호 170202KBH0119508A010962251000084831500029516001111

발급확인번호 AA0J-RPGS-8953

발행일 2025/08/25

[건물] 대구광역시 수성구 수성동3가 28-3

【 매 매 목 록 】				
목록번호	2013-4346			
거래가액	금248,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 대구광역시 수성구 수성동3가 28-3	3	2013년7월4일 매매	
2	[건물] 대구광역시 수성구 수성동3가 28-3	3	2013년7월4일 매매	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 8월 25일

법원행정처 등기정보중앙관리소

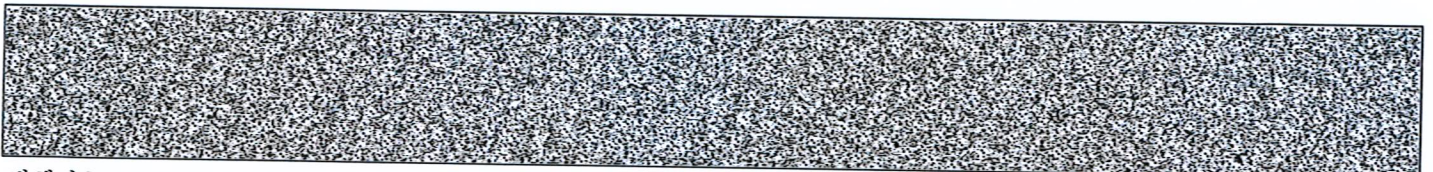
전산운영책임관



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



발행번호 170202KBH0119508A010962251000084831500039516001111

발급확인번호 AAOJ-RPGS-8953

발행일 2025/08/25

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] 대구광역시 수성구 수성동3가 28-3

고유번호 1701-1996-284895

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김기완 (소유자)	660102-*****	단독소유	대구광역시 수성구 들안로60길 17,102동 1503호 (수성동3가, 수성3가 화성파크드림)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	가압류	2025년8월5일 제4096847호	청구금액 금44,138,145 원 채권자 주식회사 케이뱅크	김기완
5	임의경매개시결정	2025년8월13일 제4259300호	채권자 한아름신용협동조합	김기완

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
10	전세권설정	2013년11월5일 제149424호	전세금 금40,000,000원 전세권자 강해식	김기완
21	근저당권설정	2022년5월12일 제55460호	채권최고액 금600,000,000원 근저당권자 한아름신용협동조합	김기완
23	근저당권설정	2025년3월19일 제1100115호	채권최고액 금150,000,000원 근저당권자 김영삼	김기완

[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.

출력일시 : 2025년 8월 25일 오후 1시15분16초