

# 감정평가서

의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 차원섭
건명	이소자 소유물건(2025타경10946)
감정서번호	SB250410-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사  
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.

삼백감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사

이홍규

(인)

감정평가액	일십억삼천팔백이십사만일백이십원정(₩1,038,240,120.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 차원섭		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 김천지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	이소자 (2025타경10946)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.18	2025.04.11 ~ 2025.04.11	2025.04.18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	417.6	토지	417.6	1,030,000	430,128,000
	건물	658.13	건물	658.13	924,000	608,112,120
			이	하	여	백
						<b>₩1,038,240,120</b>
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 구미시 봉곡동 소재 "선주초등학교" 남동측 인근에 위치하는 부동산[토지, 건물]로서, 대구지방법원 김천지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법의 적용

- 1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가 기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
2. 시점수정: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것  
나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

- ③ 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ④ 감정평가법인등은 법 제3조 제2항에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가 할 수 있다.

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2) 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가 하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 적정성 여부를 검토하였음.

3) 본건 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가 하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였음.

·  
·

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준시점

본건 평가 시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 18일을 기준시점으로 함.

## 5. 그 밖의 사항

- 본건은 거주자부재 및 폐문으로 내부사항은 관련공부 및 인근주민 등의 탐문조사를 통해 개략적으로 파악하여 동류형 건물의 일반적, 표준적 이용상황 등을 기준하여 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 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.

[대상토지의 개요]

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상/ 지세	2024 개별공시지가 (원/㎡)
1	구미시 봉곡동 396-5	대	417.6	2종일주	단독주택	가장형/ 평지	485,100

### 1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(공시기준일: 2025.01.01)

구 분	소재지 지 번	지 목	면적(m <sup>2</sup> )	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
표준지 A	구미시 봉곡동 410-2	대	390.10	2종 일주	단독 주택	소로 한면	가장형/ 평지	485,100

## 2) 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도 지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

기 간	대상지역	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01~ 2025.04.18	경상북도 구미시 '주거지역'	0.148 (1.00148)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.094 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.031  ( 1 + 0.00094 ) * ( 1 + 0.00031 * 49/28 ) ≒ 1.00148

\* 2025년 03월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 02월 지가변동률을 연장 적용함.

## 3) 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

[주택지대]

조건	항목	구 분	
			세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	
		포장	
		보도	
		계통 및 연속성	
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성	
	공공 및 편의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	
	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	
		형상	
	방위, 고저 등	방위	
		고저	
	접면도로상태	경사지	
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	
		기타규제(입체이용제한 등)	
기타조건	기타	장래의 동향	
		기타	

### 2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	유사함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 2항 5호, 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가사례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

### (2) 그 밖의 요인 보정치 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

$$\blacksquare \text{ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

### (3) 인근 지역 평가사례

(출처:한국감정평가사협회 감정평가정보시스템, KAIS등)

기호	기준시점	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
①	2024.06.14	구미시 봉곡동 OOO	대	281	2종일주	1,080,000	경매
	개별지가(2024년):@559,900/m <sup>2</sup>						
②	2024.07.17	구미시 봉곡동 OOO	대	294.60	2종일주	957,998	매입
	개별지가(2024년):@504,500/m <sup>2</sup>						

### (4) 비교사례의 선정

평가사례 중에서 비교표준지와 지리적으로 근접하여 위치하고 있으며, 규모 등 개별적 요인에서 비교가능성이 높은 평가사례①을 그 밖의 요인 산정에 적용할 비교사례로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지 "기호 A / 사례 "기호 ①"

비교 표준지 (A)	기준시점현재 표준지가격(a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~ 2025.04.18)			기준시점현재 표준지가격	
		485,100	1.00148			485,818	
	평가사례기준 표준지가격(b)	사례가격①	시점수정치	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가격	
		1,080,000	1.00654	1.000	0.951	1,033,797	
	보정치	보정치산정(B/A)					적용보정치
		1,033,797 / 485,818 = 2.128					<b>2.12</b>

※ 사정요인 : 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요치 아니함.

※ 시점수정 : 경상북도 구미시 주거지역(2024.06.14.~2025.04.18.): 0.654%(1.00654)

※ 지역요인 : 사례토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.

※ 개별요인

표준지/ 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
표준지(A)/ 사례①	1.00	0.97	0.98	1.00	1.00	1.00	<b>0.951</b>
비교내용	사례지 대비 접근조건(교통시설 및 상가와와의 접근성등), 환경조건(인근환경등)에서 약간 열세함.						

(6) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	결정 보정치
감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.	<b>2.12</b>

6) 공시지가기준법에 의한 시산가액(토지단가)

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
<b>1</b>	485,100	1.00148	1.000	1.000	2.12	1,029,934	<b>1,030,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

### 1) 거래사례 선정

#### (1) 선정기준

토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래가 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례㉠을 비교사례로 선정하였음.

#### (2) 거래사례 내역

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보시스템, KAIS등)

기호	거래일자	소재지			지목	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )		거래금액
							토지	건물	단가(/m <sup>2</sup> )
㉠	2023.12.14	구미시 봉곡동 000			대	2종일주	289.2	477.96	660,000,000
									2,282,157
	토지 배분 단가	건물재조달 원가 [a]	감가 수정 [b]	건물적용 단가 [c]=a×b]	건물배분금액 [d]=c×면적]	토지배분금액 [e]=총금액-d]	토지배분단가(/m <sup>2</sup> ) [e]/토지면적]		
		1,300,000	29/50	754,000	360,381,840	299,618,160	1,036,024		
사용승인일: 2002.06.12									

### 2) 사정보정

선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음(1.000).

### 3) 시점수정

비교사례	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
㉠	구미시 '주거지역'	2023.12.14~2025.04.18	1.420	1.01420	2025년 02월분 연장적용

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 지역요인 비교

선정된 비교사례와 대상 토지는 인근지역 내에 위치하는 바 지역요인은 동일함.(1.000)

## 5) 개별요인 비교

### ■ 주택지대[거래사례㉠/기호1]

조 건	항 목	사 례 ㉠	기호 1	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.00	유사함.
접근 조건	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성	1.00	1.00	유사함.
환경 조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	1.00	1.00	유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등	1.00	1.03	형상, 방위, 접면도로 상태 등에서 약간 우세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00	유사함.
기타 조건	기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	<b>1.030</b>	-

## 6) 거래사례비교법에 의한 시산가액(토지단가)

기호	거래사례 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	1,036,024	1.000	1.01420	1.000	1.030	1,082,258	<b>1,080,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 토지 가액의 결정

### 1) 각 방법에 의한 시산가액

기호	면적(m <sup>2</sup> )	공시지가기준법		거래사례비교법	
		단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)
1	417.6	1,030,000	430,128,000	1,080,000	451,008,000

### 2) 토지의 가액 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 평가사례, 거래사례 및 인근토지의 가격수준 등을 종합하여 보면 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정하였음.

기호	면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
1	417.6	1,030,000	430,128,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 건물가액의 산출근거

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 산정하며, "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

### 1. 대상건물의 개요

기호	구조	용도	면적(㎡)	비고 (사용승인일자)
2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층	단독주택, 제1종근린생활시설	1층: 14.04 (주차장, 계단실)	2007.11.06
			2층: 190.73 (다가구주택 4가구)	
			2층: 24.5 (사무소)	
			3층: 215.23 (다가구주택 5가구)	
			4층: 213.63 (다가구주택 5가구)	

### 2. 재조달원가의 산정

건물의 재조달원가는 건물신축단가표상의 표준건축비를 토대로 대상 건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 평가목적 등을 고려하여 다음과 같이 결정함.

기호	층수	시공의 정도	마감재 수준	관리상태 및 현상	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	4층	중	중	중	1,400,000	-

※ 건축물신축단가표(2024년 01월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준건축비 (원/㎡)	내용년수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조 /평지붕	3	1,548,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조 /평지붕	4	1,407,000	50 (45~55)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 부대설비 보정내역

기 호	부대설비내역	비 고
2	옥탑, 위생, 급배수시설, 전기시설, 확장 발코니, 옥상칸막이, 타워 등	재조달원가에 포함.

### 3. 감가수정 및 건물단가의 산정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거하여 감가수정 시 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법을 적용하되, 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

기호	재조달원가 (원/㎡)	사용 승인일	내용 년수	잔존 년수	잔가율 (%)	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
2	1,400,000	2007.11.06	50	33	66.0	924,000	<b>924,000</b>	-

### 4. 건물 가액의 결정

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
2	658.13	924,000	608,112,120	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액

구분	기호	적용단가 (원/㎡)	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	1,030,000	417.6	417.6	430,128,000	-
건물	2	924,000	658.13	658.13	608,112,120	-
합 계					<b>1,038,240,120</b>	

### 2. 결정의견

본건은 상기의 평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상북도 구미시 봉곡동	396-5	대	제2종 일반주거지역	417.6	417.6	1,030,000	430,128,000	
2	" [도로명주소] 경상북도 구미시 봉곡남로18길 5-24	" 위 지상	단독주택, 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 4층  1층  2층  2층  3층  4층	14.04	658.13	924,000	608,112,120	1,400,000X 33/50
<b>합 계</b>								<b>₩1,038,240,120.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

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

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 구미시 봉곡동 소재 "선주초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 정비된 주택지로 다가구주택, 단독주택 및 근린생활시설, 아파트, 공원 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반교통사정은 보통 시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

가장형의 토지로서 대체로 등고평단한 단독주택, 제1종근린생활시설 부지로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 서측으로 왕복2차선 포장도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한 구역(환경관리과문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

## (6) 제시목록 외의 물건

-

# 토지감정평가요항표

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

**(7) 공부와의 차이**

-

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

(가) 임대관계: 미상임.

(나) 기 타: 없 음.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

- 기호2: 철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 4층 단독주택, 제1종근린생활시설건으로서,  
 - 외벽: 치장타일붙임 등 외부재 마감.  
 - 내벽: 벽지, 타일 등 마감.  
 - 바닥: 장판, 타일 등 내부재 마감.  
 - 창호: 새시창호임.

## (2) 이용상태

- 1층: 단독주택(계단실, 주차장)  
 2층: 단독(다가구)주택, 일부 제1종근린생활시설  
 3~4층: 각 단독(다가구)주택으로 이용 중임.

## (3) 설비내역

위생, 급·배수설비, 개별난방설비, 도시가스설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

'지적 및 건물개황도', 사진 참조

## (5) 공부와의 차이

-

# 건물감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

**(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

- (가) 임대관계: 미상임.
- (나) 기 타: 없 음.

# 광역위치도



<b>소재지</b>	경상북도 구미시 봉곡동 396-5
------------	--------------------



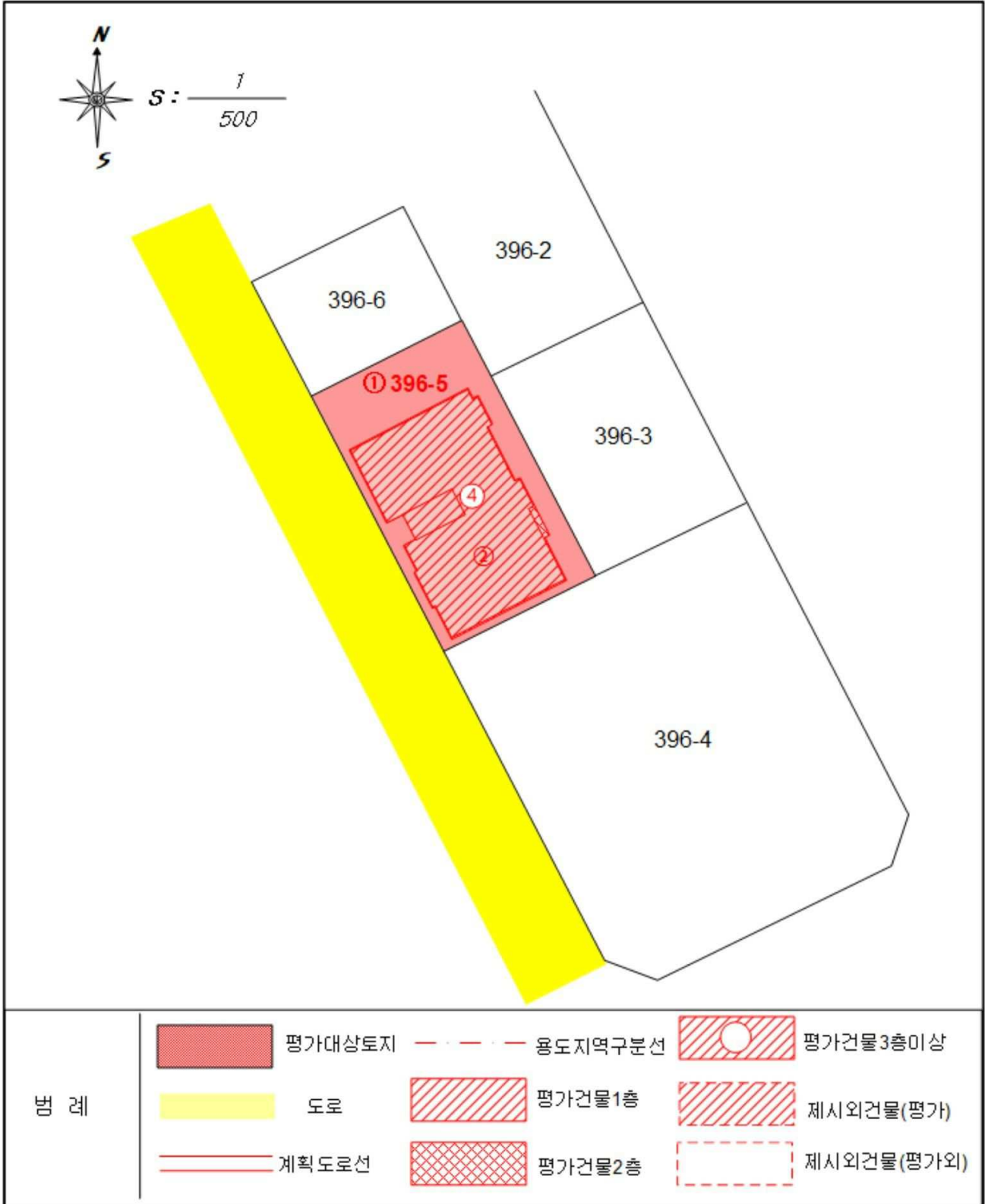
# 위치도



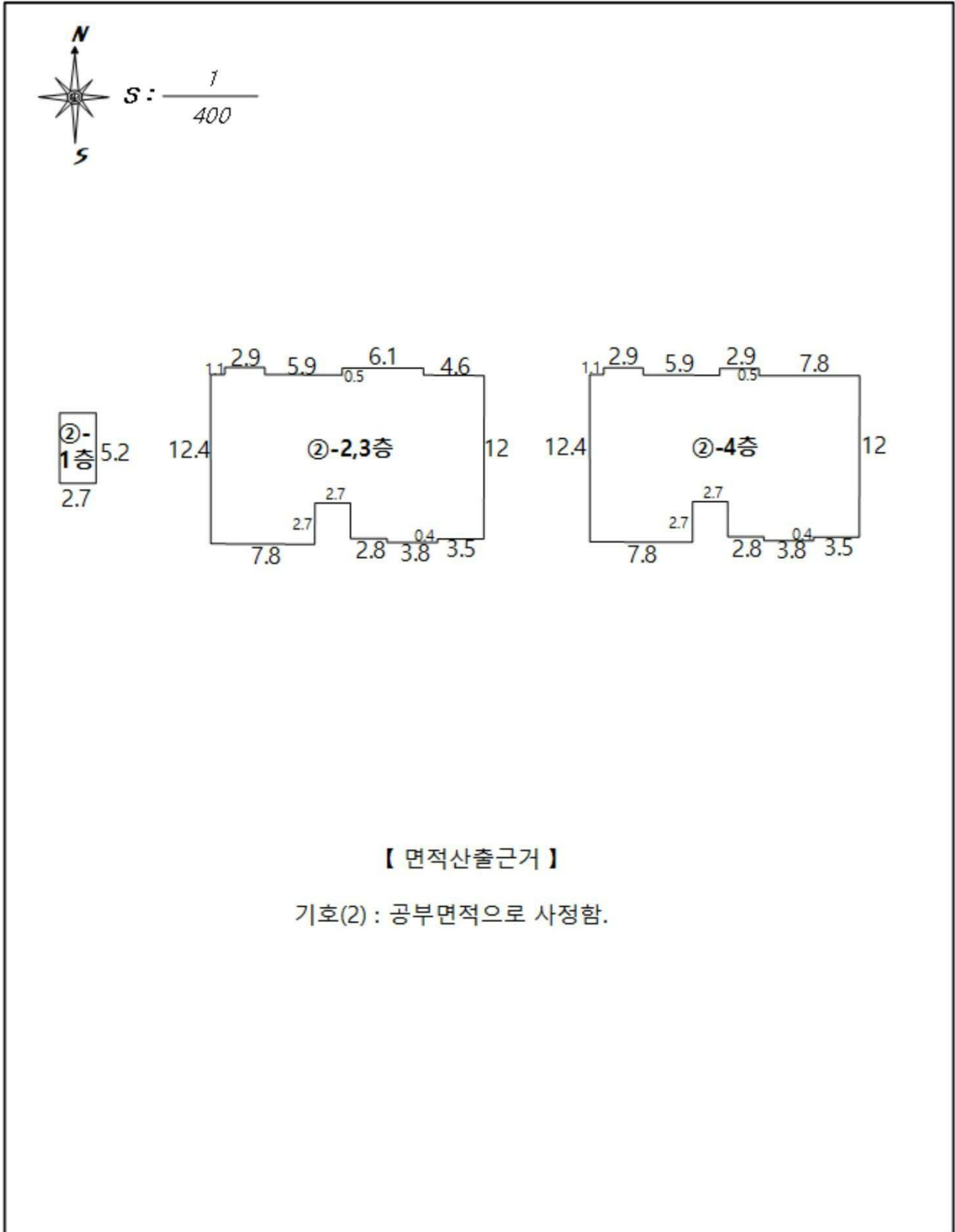
소재지	경상북도 구미시 봉곡동 396-5
-----	--------------------



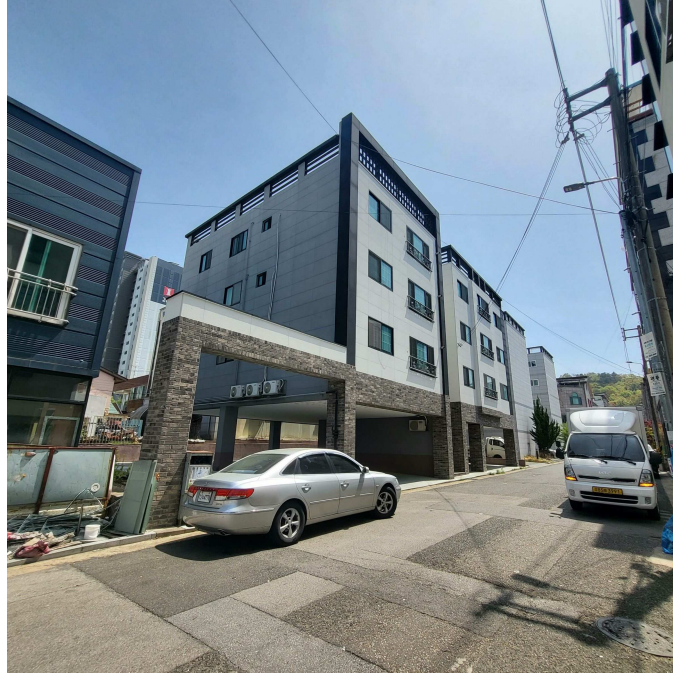
# 지적 및 건물개황도



# 건물개황도



# 사진용지



본건 북서측 전경



본건 남서측 전경

# 사 진 용 지



본건 1층 주차장 전경

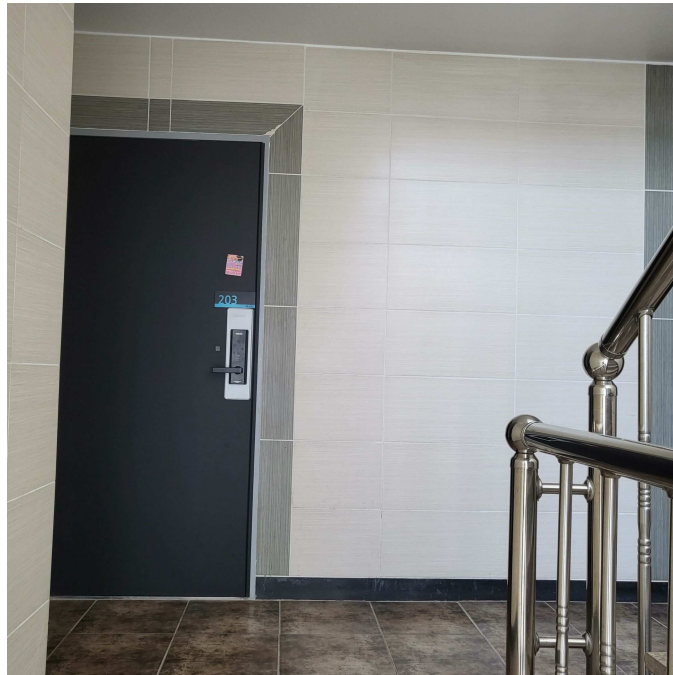


본건 1층 출입문 전경

# 사 진 용 지

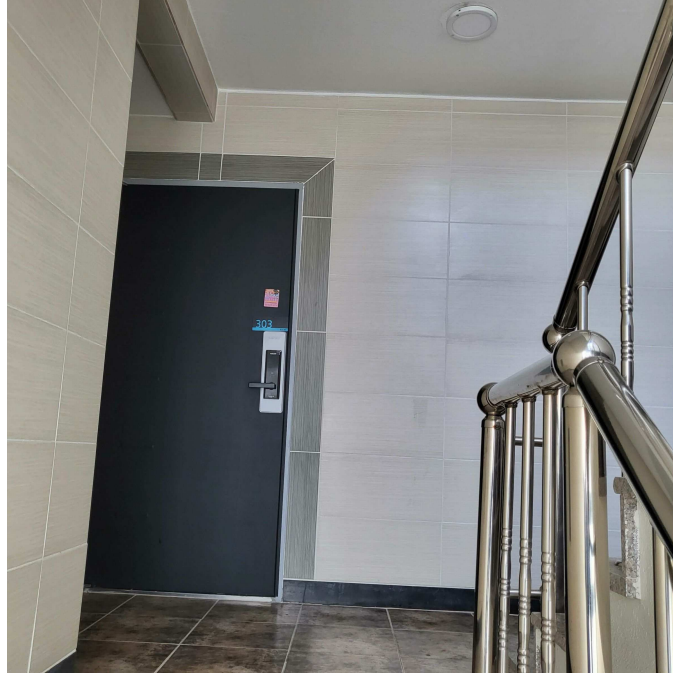


본건 2층 내부 전경



본건 3층 내부 전경

# 사 진 용 지



본건 4층 내부 전경



본건 옥상 옥탑, 타워, 칸막이 전경

# 사 진 용 지



본건 옥상 타워 전경



본건 옥상 칸막이 전경