

감정평가서

Appraisal Report

건명:	최수지 소유물건 (2025타경10831)
의뢰인:	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 차원섭
감정서번호:	MD25022701-01

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

모든감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김태일

김태일 (인)

감정평가액	구역이천육백삼십칠만오천삼백원정(₩926,375,300.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 차원섭	감정평가 목적	경매			
제출처	대구지방법원 김천지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최수지 (2025타경10831)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.07	2025.03.04, 2025.03.07	2025.03.14		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	273.2	토지	273.2	1,150,000	314,180,000
	건물	538.02	건물	538.02	-	612,195,300
	합계		이하	여백		₩926,375,300
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 구미시 형곡동 소재 '구미시립중앙도서관' 북측 인근에 위치하는 토지·건물에 대한 대구지방법원 김천지원의 경매(2025타경10831호)목적의 감정평가임.

2. 감정평가 대상 물건

1. 경상북도 구미시 형곡동 107-3 대 273.2m²

2. 경상북도 구미시 형곡동 107-3

[도로명주소]경상북도 구미시 경은로 16-11

위 지상 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 단독주택, 제1종근린생활시설

1층 36.9m²

1층 11.34m²

2층 163.26m²

3층 163.26m²

4층 163.26m²

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 03월 04일 및 03월 07일에 실시하였으며, 이에 따라 본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 현장조사 완료일인 2025년 03월 07일임.

3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기타 참고사항

- ① 본건 건물 중 공부상 건축면적에서 제외된 옥탑(계단실) 및 발코니(다용도실)부분은 주건물에 부합되어 있는 점을 감안하여 본 건물에 포함평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- ② 본건 현장조사를 위한 수 차례 방문에도 불구하고 시건장치 및 거주인 부재 등으로 상세한 내부확인이 부득이 곤란하여 내부구조 및 내부 마감재 등은 건축물대장상의 도면, 인근 유사한 수준의 건물들의 통상적인 내부구조와 마감재 등을 기준으로 하였고, 구조변경 및 내부파손 등의 유무는 확인불가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 (1)대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, (2) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, (3)「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, (4)대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 토지 감정평가액

(1) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 가장 높은 아래의 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2025.01.01.)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	형곡동 112-9	252.9	대	단독주택	2종일주	소로 한면	세장형 평 지	597,000	-

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 주거지역	0.132 (1.00132)	경상북도 구미시 (25.01.01~25.03.07) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.062 $(1+0.00062) * (1+0.00062*35/31) \approx 1.00132$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.(1.000)

라. 개별요인 비교

(가) 개별요인 비교항목

■ 주택지대

조 건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 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, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 개별요인 비교내용

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 계	비교내용
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	제반 개별요인 대등함.

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
1	형곡동 111-1*	475.8	2종일주	대 단독주택	2023.04.05.	매입평가	1,135,000	-
2	형곡동 138-*	451.7	2종일주	대 주거기타	2023.04.24.	매각평가	1,185,000	-
3	송정동 31-*	377.0	2종일주	대 단독주택	2024.01.03.	시가평가	1,170,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 준공시점	토지면적 건물면적	비고
#1	형곡동 111-1*	2종일주 대/단독주택	880,000,000원 (@1,146,428원/㎡)	2023.11.22. 2008.04.25.	337.6㎡ 612.38㎡	-
	토지단가 산출	1) 철콘조 슬래브지붕 1~4층 전체 612.38㎡ X @805,000원/㎡(@1,150,000*35/50) = 492,965,900 건물가격 합계 : 492,965,900원 2) 토지가격 : (880,000,000원 - 492,965,900원) / 337.6㎡ ≒ 1,146,428원/㎡				
#2	형곡동 158-*외	2종일주 대/단독주택	865,000,000원 (@1,230,943원/㎡)	2023.09.18. 2008.03.07.	321.2㎡ 583.38㎡	-
	토지단가 산출	1) 철콘조 슬래브지붕 1~4층 전체 583.38㎡ X @805,000원/㎡(@1,150,000*35/50) = 469,620,900 건물가격 합계 : 469,620,900원 2) 토지가격 : (865,000,000원 - 469,620,900원) / 321.2㎡ ≒ 1,230,943원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(라) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가(거래)사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 보정치 산정

< 비교표준지 A vs 평가사례(1) >

평가(거래) 사례기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	1,135,000	1.01968	1.000	1.000	1,157,337		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.936	1.93
	597,000	1.00132	-	-	597,788		

1)평가(거래)사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높고 현실적인 지가수준을 적절히 반영하고 있는 평가사례(1)을 선정함.

2)시점수정(2023.04.05 ~ 2025.03.07., 경상북도 구미시 주거지역) : 1.01968

3)지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.

4)개별요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 대비 제반 개별요인 대등함.

개별요인 비교치						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

5)산출단가 : 원단위 미만 반올림

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

본건 기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	597,000	1.00132	1.000	1.000	1.93	1,153,731	1,150,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 아래의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 준공시점	토지면적 건물면적	비고
#1	형곡동 111-1*	2종일주 대/단독주택	880,000,000원 (@1,146,428원/㎡)	2023.11.22. 2008.04.25.	337.6㎡ 612.38㎡	-
	토지단가 산출	1) 철콘조 슬래브지붕 1~4층 전체 612.38㎡ X @805,000원/㎡(@1,150,000*35/50) = 492,965,900 건물가격 합계 : 492,965,900원 2) 토지가격 : (880,000,000원 - 492,965,900원) / 337.6㎡ ≒ 1,146,428원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

위 각각의 비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비고
#1 주거지역	1.529 (1.01529)	경상북도 구미시 (23.11.22~25.03.07) (주거) 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.188 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.160 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.176 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.062 $(1+0.00188*9/30) * (1+0.00160) * (1+0.01176) * (1+0.00062) * (1+0.00062*35/31) \approx 1.01529$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 지역요인 비교

본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.(1.00)

마. 개별요인 비교

(가) 개별요인 비교항목

■ 주택지대

조 건	항목	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 편익시설과의 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, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 개별요인 비교내용

본건 기호	비교 거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 계	비교내용
1	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	제반 개별요인 대등함.

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

본건 기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)							
1	#1	1,146,428	1.000	1.01529	1.000	1.000	1,163,957	1,160,000	-

(3) 시산가액 조정 및 토지 평가가격의 결정

가. 토지 시산가액 검토

본건 기호	면적 (m ²)	공시지가기준법 시산가격		거래사례비교법 시산가격		비고
		단가(원/m ²)	시산가격	단가(원/m ²)	시산가격	
1	273.2	1,150,000	314,180,000	1,160,000	316,912,000	-
합계	273.2	-	314,180,000	-	316,912,000	

나. 토지 평가가격의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지 평가가격을 결정함.**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액

(1) 대상건물의 현황

기호	층	구조	용도	면적(m ²)	사용승인일	건물 관리상태
2	1층	철근콘크리트조	근생 및 계단실	48.24	2017.04.27	중
	2-4층	철근콘크리트조	단독(다가구)주택	489.78		

(2) 표준단가의 검토

출처 : 2024년 한국부동산원 발행 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/m ²)	내용연수
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조/슬래브위 아스팔트싱글지붕	3	1,561,000	50 (45~55)

(3) 부대설비 보정단가의 검토

설비종류	설비내역	보정단가(원/m ²)
전기설비	기본적인 전기설비	각 부대설비 해당건물의 표준단가에 포함
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비, 급배수설비	
냉난방설비	도시가스보일러 난방설비	
기타설비	화재탐지 및 경보설비	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 재조달원가 및 내용연수의 결정

기호	층	구조	용도	경제적 내용연수	재조달원가 (원/m ²)
2	1층	철근콘크리트조	근생 및 계단실	50	1,050,000
	2-4층	철근콘크리트조	단독(다가구)주택	50	1,350,000

※ 상기 기준단가는 2024년 한국부동산원 발행 '건물신축단가표'를 참조하되, 본 건물의 신축년도, 시공정도, 건축자재, 동종 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였고, 부대설비에 대한 보정단가는 표준단가에 포함하여 결정하였음.

(5) 감가수정 및 건물단가의 결정

기호	층	용도	재조달원가 (원/m ²)	경제적 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 가치율	적용단가 (원/m ²)
2	1층	근생 및 계단실	1,050,000	50	7	7	43/50	903,000
	2-4층	단독(다가구)주택	1,350,000	50	7	7	43/50	1,161,000

(6) 건물 평가가격의 결정

기호	층	용도	면적 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	결정가격(원)	비고
2	1층	근생 및 계단실	48.24	903,000	43,560,720	-
	2-4층	단독(다가구)주택	489.78	1,161,000	568,634,580	-
건물 감정평가액(합계)			538.02	-	612,195,300	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 본건 평가목적에 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	314,180,000원
	건 물	612,195,300원
	합 계	926,375,300원

결정의견	경매 목적의 감정평가인 점을 고려하고, 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 실거래사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)을 종합적으로 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상 물건의 감정평가액을 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

- ① 본건 건물 중 공부상 건축면적에서 제외된 옥탑(계단실) 및 발코니(다용도실)부분은 주건물에 부합되어 있는 점을 감안하여 본 건물에 포함평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- ② 본건 현장조사를 위한 수 차례 방문에도 불구하고 시건장치 및 거주인 부재 등으로 상세한 내부확인이 부득이 곤란하여 내부구조 및 내부 마감재 등은 건축물대장상의 도면, 인근 유사한 수준의 건물들의 통상적인 내부구조와 마감재 등을 기준으로 하였고, 구조변경 및 내부파손 등의 유무는 확인불가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

토지, 건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상북도 구미시 형곡동	107-3	대	제2종 일반주거지역	273.2	273.2	1,150,000	314,180,000	
2	" [도로명주소] 경상북도 구미시 경은로 16-11	107-3 위 지상	단독주택, 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 4층					
				1층	36.9	48.24	903,000	43,560,720	1,050,000 x 43/50
				1층	11.34				
				2층	163.26	489.78	1,161,000	568,634,580	1,350,000 x 43/50
				3층	163.26				옥탑및 발코니
				4층	163.26				포함평가
합 계								₩926,375,300.-	
				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 구미시 형곡동 소재 '구미시립중앙도서관' 북측 인근에 위치하며, 부근 일대는 정비된 주택지대로서 단독 및 다가구주택, 연립주택 및 아파트, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 진출입 가능하고, 시가지 내에 소재하여 대중교통사정 등 제반 교통사정 무난한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지대와 대체로 등고, 평탄한 세로장방형의 주거용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

북측으로 폭 약8미터의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8-10m)접함, 가축사육제한구역(모든축종제한구역), 역사문화환경보존지역(2구역)에 속함.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(2)건물 : 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층건으로서
 외벽 : 화강석물갈기판, 드라이비트 등 마감
 내벽 : 벽지, 내장타일 등 마감
 바닥 : 주택용바닥재, 타일, 화강석물갈기판 등 마감
 창호 : 하이새시 복층유리 이중창임.

(2) 이용상태

기호(2)건물
 - 1층 : 근린생활시설 및 계단실
 - 2-4층 : 각 층 다가구주택

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등이 있음.

(4) 부합물 및 종물

없 음.

(5) 공부와의 차이

없 음.

건물감정평가요항표

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

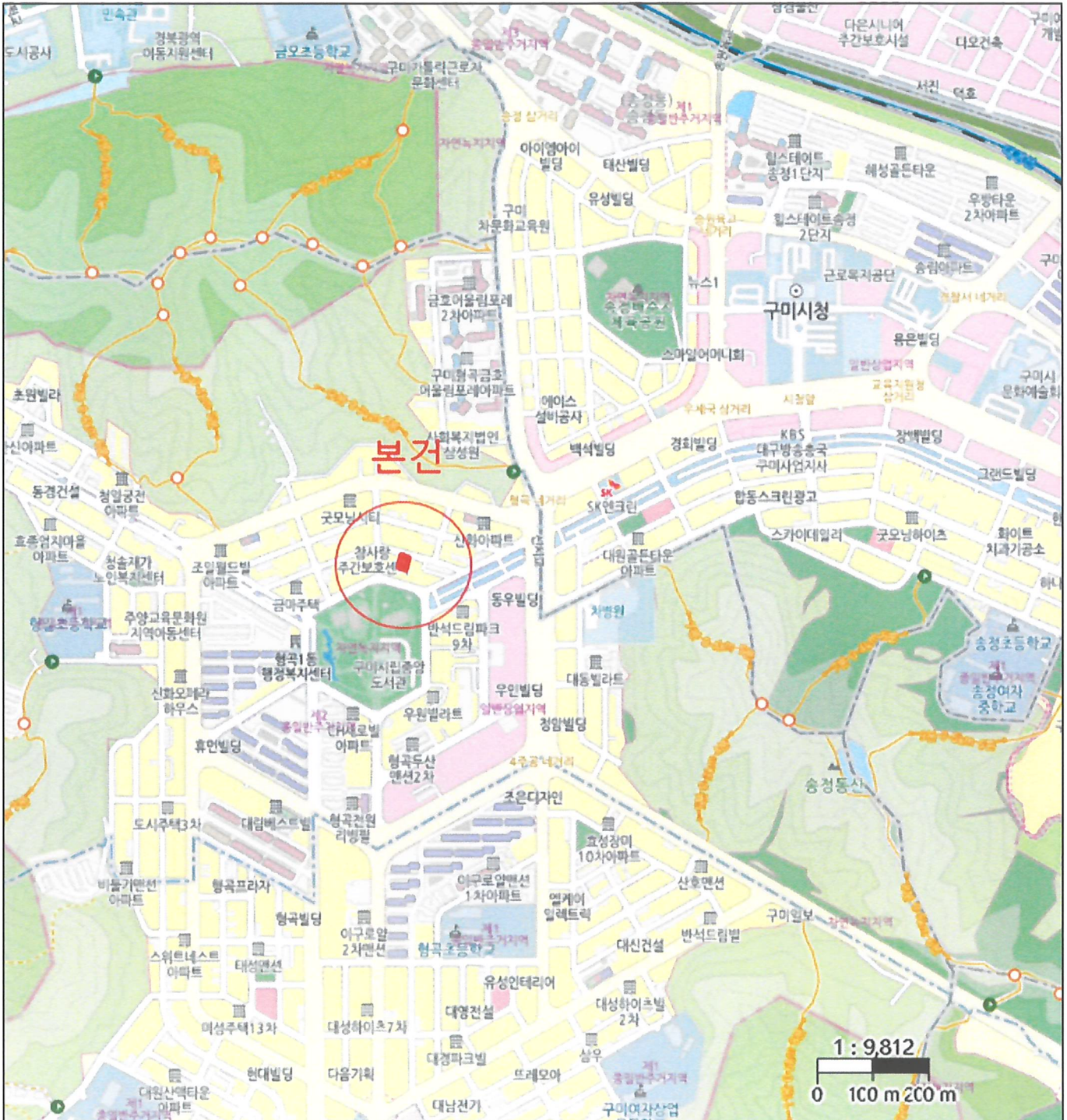
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



소재지	경상북도 구미시 형곡동 107-3
------------	--------------------



위치도



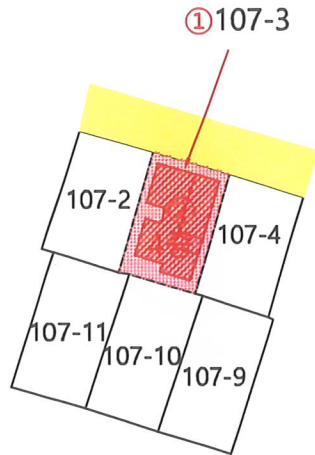
소재지	경상북도 구미시 형곡동 107-3
------------	--------------------



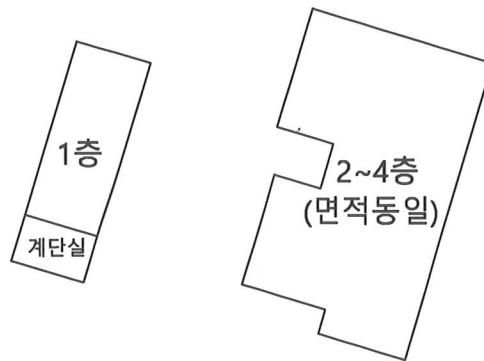
지적 및 건물개황도



축척: 1/1200



축척: 1/400

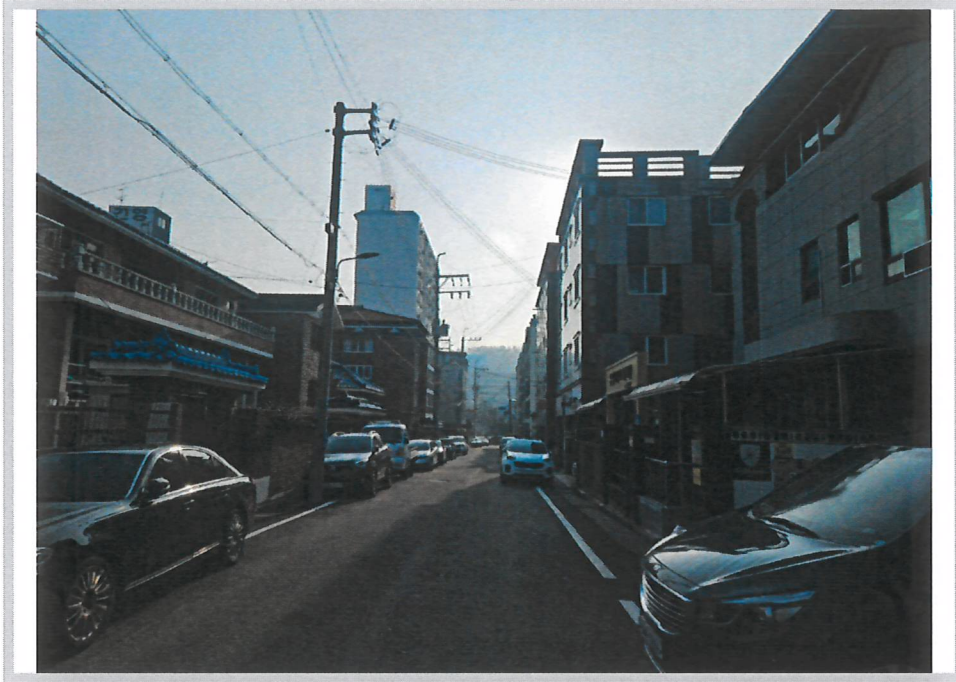


면적산출근거

② 귀 제시목록으로 사정

범례	평가대상토지	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	도로선	평가건물 2층	평가제외건물(미등기)
	계획도로선	평가건물 3층이상	지하층

사 진 용 지



본건 및 주변전경
(북서측에서 촬영)



본건 전경
(북서측에서 촬영)

사진용지



본건 전경
(북동측에서 촬영)



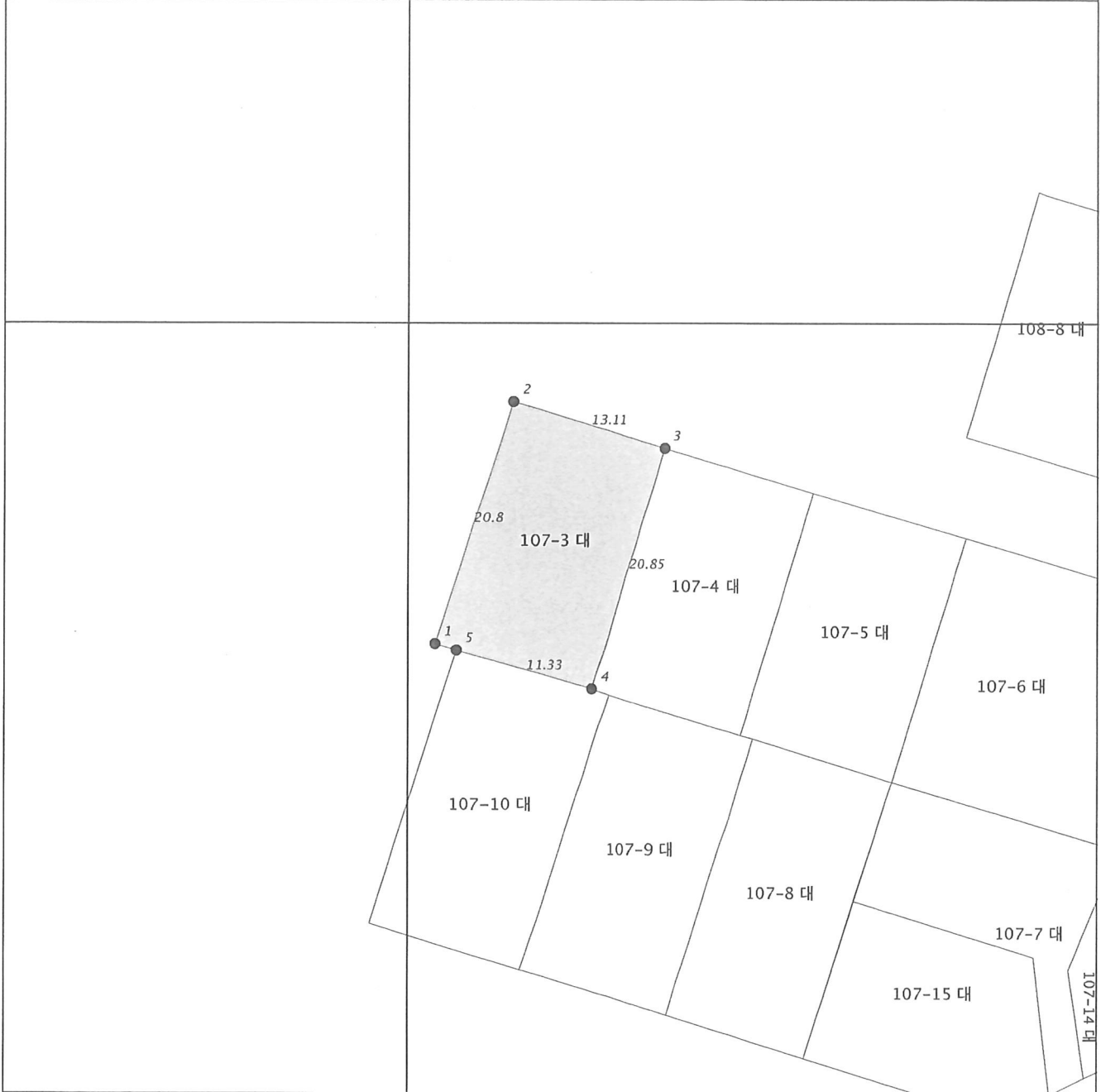
본건 전경
(북측에서 촬영)



문서확인번호 : 1740-6239-8796-0699

지적도 등본

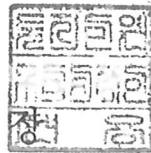
발급번호	202547190005582338	처리시각	10시 37분 56초	발급자	정부24
토지소재	경상북도 구미시 형곡동	지번	107-3번지	축척	등록:1/500 출력:1/500



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

2025년 02월 27일

경상북도 구미시



◆ 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 프로그램을) 하실 수 있습니다.



토지 대장

고유번호	4719010900-10107-0003
토지소재	경상북도 구미시 형곡동
지번	107-3
	축척
	수치

도면번호	25	발급번호	202547190-00558-2318
장번호	2-1	처리시각	10시 34분 51초
비고		발급자	인타넷민원

소유자

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호
			변동월	변동일			

(08) 대	*273.2*	(62) 1990년 06월 20일	구획정리완료	공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제6조에 따라 경계점 좌표 등 등록부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임	1990년 06월 02일	145	43115-1*****		
					(08) 환지	1990년 06월 02일		145	
					(09) 축적등기	1998년 12월 12일		107-3	43115-1*****
					(04) 주소변경	2016년 09월 23일		경상북도 구미시 삼서서로 18, 107동 1506호(상모동, 우방신세계타운)	43115-1*****

토지등권	1990. 06. 20. 설정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정	730522-1*****								
								(기준수확량등급)	187	190	194	198	200	201	
								개별공시지가(원/㎡)	537600	532000	538600	581000	623000	583900	595000
								개별공시지가(원/㎡)	537600	532000	538600	581000	623000	583900	595000

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.	2025년 2월 27일	
----------------------	--------------	--

경상북도 구미시

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 문서 확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

고유번호	4719010900-10107-0003		
토지소재	경상북도 구미시 혈곡동		
지번	107-3	축척	수치

토지 대장

도면번호	25	발급번호	202547190-00558-2318
장번호	2-2	처리시각	10시 34분 51초
비고	소유자 인터넷민원		

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		소유자				
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소	등록번호	등기번호	
			2017년 08월 23일	2017년 08월 23일	경기도 수원시 팔달구 세지로198번길 13, 202호(인계동)				
			(03) 소유권이전	2021년 08월 12일	경기도 수원시 팔달구 세지로198번길 13, 202호(인계동)				
			(03) 소유권이전	최수지	최수지			901224-2*****	
				--- 이하 여백 ---					
등급수정 년월일									
토지등급 (기준수확량등급)									
개별공시지가(기준일)									용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)									

토지 대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 2월 27일

경상북도 구미시



◆ 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 웹 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호 : 1740-6238-6656-5066



일반건축물대장(감)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

건물ID	2120173280000337	고유번호	4719010900-1-01070003	명칭	호수/기구수/세대수	0호/1기1구/0세대
------	------------------	------	-----------------------	----	------------	-------------

대지위치	경상북도 구미시 형곡동		지번	107-3	도로명주소	경상북도 구미시 경은로 16-11 (형곡동)	
※대지면적	273.2㎡	연면적	538.02㎡	※지역	제2종일반주거지역	※지구	※구역
건축면적	163.26㎡	용적률 산정용 연면적	538.02㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	단독주택, 제1종근린생활시설
※건폐율	59.76%	※용적률	196.93%	높이	11.4m	지붕	지붕
※조경면적	14㎡	※공개공지·공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	(철근)콘크리트
		건축물 현황		소유자 현황			

구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	최수지			
주1	1층	철근콘크리트구조	소매점	36.9	901224-2*****	최수지	경기도 수원시 팔달구 세지로198번길 13, 202호(인계동)	1/2	2017.8.23.
주1	1층	철근콘크리트구조	다가구주택(계단실)	11.34	901224-2*****	최수지	경기도 수원시 팔달구 세지로198번길 13, 202호(인계동)	1/2	소유권이전
주1	2층	철근콘크리트구조	다가구주택(471구)	163.26	901224-2*****	최수지	경기도 수원시 팔달구 세지로198번길 13, 202호(인계동)	1/2	2021.8.12.
주1	3층	철근콘크리트구조	다가구주택(471구)	163.26	901224-2*****	최수지	경기도 수원시 팔달구 세지로198번길 13, 202호(인계동)	1/2	소유권이전

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 02월 27일

구 미 시 장



담당자: 토지정보과
전 화: 054-480-5642

※ 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 문서화단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

대지위치	경상북도 구미시 형곡동		명칭	호수/기구수/세대수
지번	지번 관련 주소	107-3	도로명주소	0호/11기구/0세대
			도로명주소 관련 주소	경상북도 구미시 경은로 16-11 (형곡동)

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	※주차장				승강기	비상용	허기일
			구분	육내	육외	인근			
건축주	이인재								허기일
설계자	윤종열 윤종열 건축사사무소	경상북도-건축사사무소-414	4대 46㎡	4대 46㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	2016. 11. 22.
공사감리자	인기진 인건축사사무소	구미시-건축사사무소-408	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	2016. 12. 13.
공사시공자 (현장관리인)	이인재		대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	2017. 4. 27.

※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			적용	지하수위	건축물 관리점검 현황
			특수구조 건축물	미해당	점검유효기간
			기조형식: [] 지내력기조 ([] 파일기초	구조설계해석법: [] 등기정적해석법 [] 동적해석법	

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2017. 4. 27	2017. 04. 27. 사용승인으로 신규 작성 [2016-시민건축과-신축허가-463]		물대장 내진설계 여부 기재	- 이하여백 -	
2017. 6. 8	2017. 06. 07. 사용승인으로 1층 제1중근린생활시설(소매점) 36.9㎡ 증축 [2017-건축과-증축신고-29]		- 이하여백 -		
2019. 5. 28	국토교통부 건축정책과-281 (2018. 1. 11.) 호에 의거 건축				

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

