

# 감정평가서

의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 차원섭
건명	주식회사 메트로디앤씨 소유물건(2025타경319)
감정서번호	SB250416-01

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



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가 목적

본건 기호2~7은 경상북도 김천시 남면 옥산리 소재 “김천(구미)역” 북측 인근에 위치하는 “영무메트로” 제2층 제203호, 제2층 제205호, 제2층 제211호, 제2층 제212호, 제2층 제214호, 제2층 제215호로서, 대구지방법원 김천지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2) 감정평가조건

-

### 3. 감정평가방법의 적용

1) 본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.

2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 거래사례비교법으로 산정하고, 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 실거래가격, 평가사례, 인근 유사부동산의 가격수준 등 종합 검토하여 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 그 밖의 사항

- 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한법률」 제20조의 규정에 의거 대지사용권 (대지권)은 건물의 전유부분과 일체성을 가지며, 거래관행 또한 대지권을 포함하는 것이 일반적이 나, 귀 요청에 의거 대지권과 건물을 일체로 평가한 후, 토지가액과 건물가액을 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으며, 형태나 규모로 보아 개별호로서 단독가치가 있는 것으로 판단 되어 호별 구분평가 하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건의 구분건물감정평가명세표상 「토지 · 건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

## 5. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 25일을 기준시점으로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상 물건의 개요

소재지	경상북도 김천시 울곡동 811 [도로명 주소] 경상북도 김천시 혁신3로 46					
건물명 및 층·호수	"영무메트로" 기호2: 제2층 제203호, 기호3: 제2층 제205호, 기호4: 제2층 제211호, 기호5: 제2층 제212호, 기호6: 제2층 제214호, 기호7: 제2층 제215호					
건물의 개황	지목		용도지역		규모	
	대		중심상업지역		지3층/지상15층	
	구조		용도			사용승인일
	철근콘크리트구조 평지붕 15층		업무시설(오피스텔, 사무소, 금융업소) 및 제1,2종근린생활시설			2015.06.08
평가대상 물건개요	기호	층/호수	면적(㎡)		소유권 대지권(㎡)	용도
			전유	공용		
	2	2층 203호	84.56	57.7619	2,712.9중 16.0588/2,712.9중	업무시설 (사무소)
	3	2층 205호	87.36	59.6744	2,712.9중 16.5905/2,712.9중	업무시설 (사무소)
	4	2층 211호	105.4	71.9974	2,712.9중 20.0165/2,712.9중	제1종근린생 활시설(의원)
	5	2층 212호	106.08	72.4619	2,712.9중 20.1457/2,712.9중	제1종근린생 활시설(의원)
	6	2층 214호	148.7975	101.6418	2,712.9중 28.2581/2,712.9중	제1종근린생 활시설(의원)
7	2층 215호	102	69.675	2,712.9중 19.3708/2,712.9중	제1종근린생 활시설(의원)	

\* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지 지번	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래가액(원) (전유면적㎡당 단가)	비고
				사용승인일		
①	김천시 울곡동 811	2층/000	84.32	2023.11.18	279,000,000 (약3,308,823원)	-
				2015.06.08		
②	김천시 울곡동 802	2층/000	110	2023.02.20	532,480,000 (약4,840,727원)	-
				2015.06.08		
③	김천시 울곡동 802	3층/000	110	2023.02.20	432,575,000 (약3,932,500원)	-
				2015.06.08		
④	김천시 울곡동 811	2층/000	84.32	2017.12.26	279,000,000 (약3,308,823원)	-
				2015.06.08		

#### 2) 비교사례의 선정

본건 감정평가대상 부동산과 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례①을 비교사례로 선정함.

기호	소재지 지번	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래가액(원) (전유면적㎡당 단가)	비고
				사용승인일		
①	김천시 울곡동 811	2층/000	84.32	2023.11.18	279,000,000 (약3,308,823원)	-
				2015.06.08		

### 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.000)

### 5. 시점수정치의 산정

한국부동산원에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경상북도 김천혁신도시(집합상가)” 자본수익율을 기준으로 시점수정치를 산정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1) 경북 김천혁신도시(집합상가) 자본수익율

기 간	자본수익율(%)	비 고
2021년 4분기	0.47	2021년 4분기 수익율
2022년 1분기	0.58	2022년 1분기 수익율
2022년 2분기	0.52	2022년 2분기 수익율
2022년 3분기	0.17	2022년 3분기 수익율
2022년 4분기	-0.45	2022년 4분기 수익율
2023년 1분기	-0.77	2023년 1분기 수익율
2023년 2분기	-0.88	2023년 2분기 수익율
2023년 3분기	-0.25	2023년 3분기 수익율
2023년 4분기	0.0	2023년 4분기 수익율
2024년 1분기	0.42	2024년 1분기 수익율
2024년 2분기	0.32	2024년 2분기 수익율
2024년 3분기	0.66	2024년 3분기 수익율
2024년 4분기	-0.07	2024년 4분기 수익율
2025년 1분기	-0.07	(2024년 4분기 자료)

## 2) 시점수정치 산정

기호	비교사례	기간	시점수정치	시점수정치 산정
1	㉠	2023.11.18~2025.04.25	1.01247	$(1+0*44/92)*(1+0.0042)*(1+0.0032)*(1+0.0066)*(1-0.0007)*(1-0.0007*115/92) \approx 1.01247$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 시점수정치의 결정

상기의 지수를 참작하고 최근의 부동산 거래가격 변동추이를 종합 고려하여 결정하였음.

## 6. 가치형성요인비교

### ■ 상업용

조건	세항목	비교사례 ①	기호 2	비 고
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무 시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	유사함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주 출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.25	사레지대비 위치별 효용 (동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
<b>개 별 요 인 비 교 처</b>		<b>1.000</b>	<b>1.250</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 상업용

조건	세항목	비교사례 ①	기호 3	비 고
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무 시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	유사함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주 출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.295	사례지대비 위치별 효용 (동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
<b>개 별 요 인 비 교 치</b>		<b>1.000</b>	<b>1.295</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 상업용

조건	세항목	비교사례 ①	기호 4	비 고
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무 시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.000	유사함.
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.000	유사함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주 출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.063	사례지대비 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.000	유사함.
<b>개 별 요 인 비 교 치</b>		<b>1.000</b>	<b>1.063</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 상업용

조건	세항목	비교사례 ①	기호 5	비 고
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무 시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.000	유사함.
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.000	유사함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주 출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.069	사례지대비 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.000	유사함.
<b>개 별 요 인 비 교 치</b>		<b>1.000</b>	<b>1.069</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 상업용

조건	세항목	비교사례 ①	기호 6	비 고
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무 시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.000	유사함.
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.000	유사함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주 출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.500	사례지대비 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.000	유사함.
<b>개 별 요 인 비 교 치</b>		<b>1.000</b>	<b>1.500</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 상업용

조건	세항목	비교사례 ①	기호 7	비 고
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무 시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.000	유사함.
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.000	유사함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주 출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.028	사례지대비 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.000	유사함.
<b>개 별 요 인 비 교 치</b>		<b>1.000</b>	<b>1.028</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	비교사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출가액(원)	시산가액(원)
2	279,000,000	1.000	1.01247	1.250	353,098,913	353,000,000
3	279,000,000	1.000	1.01247	1.295	365,810,473	366,000,000
4	279,000,000	1.000	1.01247	1.063	300,275,315	300,000,000
5	279,000,000	1.000	1.01247	1.069	301,970,190	302,000,000
6	279,000,000	1.000	1.01247	1.500	423,718,695	424,000,000
7	279,000,000	1.000	1.01247	1.028	290,388,546	290,000,000

## Ⅲ. 참고가격자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 전유면적 ㎡당 가격수준은 2,500,000원~3,000,000원 내외임.

### 2. 인근 평가사례

기호	소재지 지번	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가액(원) (전유면적㎡당 단가)	비고
					사용승인일		
㉠	김천시 울곡동 811	2층/000	105.40	담보	2024.06.20	267,000,000 (약2,533,207원)	-
					2015.06.08		
㉡	김천시 울곡동 811	2층/000	84.32	담보	2023.11.29	259,000,000 (약3,071,632원)	-
					2015.06.08		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 결정의견

상기한 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 인근의 평가사례, 거래사례, 가격수준 등을 종합 고려할 때, 다른 감정평가방법을 적용하지 않더라도 본건 감정평가액의 적정성이 인정된다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액

기호	소재지 지번	층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	소유권 대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
2	김천시 울곡동 811	2층 203호	84.56	2,712.9중 16.0588/2,712.9	353,000,000
3	김천시 울곡동 811	2층 205호	87.36	2,712.9중 16.5905/2,712.9	366,000,000
4	김천시 울곡동 811	2층 211호	105.4	2,712.9중 20.0165/2,712.9	300,000,000
5	김천시 울곡동 811	2층 212호	106.08	2,712.9중 20.1457/2,712.9	302,000,000
6	김천시 울곡동 811	2층 214호	148.7975	2,712.9중 28.2581/2,712.9	424,000,000
7	김천시 울곡동 811	2층 215호	102	2,712.9중 19.3708/2,712.9	290,000,000
합 계					2,035,000,000

끝.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	1동의 건물의 경상북도 김천시 울곡동  [도로명주소] 경상북도 김천시 혁신3로 46	표시  811 영무 메트로	업무시설 (오피스텔, 사무소, 금융업소) 및 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평지붕 지상15층				
					계단실, 펌프실, 발전기실, 전기실, 주차장, 헬룸	지3층	2,216.8228	
					계단실, 기계식 주차장, 주차장, 헬룸	지2층	2,216.8228	
					계단실, 기계실, 주차장, 헬룸	지1층	2,179.315	
					제1,2종 근린생활 시설 및 업무시설 (금융업소)	1층	1,767.667	
업무시설 (사무소, 금융업소) 및 제1종 근린 생활시설	2층	1,893.8163						

# 구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
			업무시설 (오피스텔)	3층	1,317.6075			
			업무시설 (오피스텔)	4층 ~ 6층	각 1,317.5025			
			업무시설 (오피스텔)	7층 ~9층	각 1281.8025			
			업무시설 (오피스텔)	10층	1,317.5025			
			업무시설 (오피스텔)	11층 ~ 13층	각 1281.8025			
			업무시설 (오피스텔)	14층	1,317.5025			
			업무시설 (오피스텔)	15층	1,281.8025			
			2	[전유부분의 2층 203호	건물의	표시] 업무시설 (사무소)		
	[대지권의 토지의 1. 경상북도 김천시 울곡동	목적인 표시: 811	토지의 대	표시] 중심상업지역	2,712.9			
	대지권의 1. 소유권 대지권의 1.	종류: 비율:			16.0588 ----- 2,712.9	16.0588		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 70,600,000 282,400,000

# 구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
3	[전유부분의 2층 205호	건물의	표시] 업무시설 (사무소)	철근콘크리트구조	87.36	87.36	366,000,000	비준가액
	[대지권의 토지의 1. 경상북도 김천시 울곡동	목적인 표시: 811	토지의  대	표시]  중심상업지역	2,712.9			
	대지권의 1. 소유권	종류:						
	대지권의 1.	비율:			16.5905 ----- 2,712.9	16.5905		
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						<b>토 지 :</b>	<b>73,200,000</b>	
						<b>건 물 :</b>	<b>292,800,000</b>	
4	[전유부분의 2층 211호	건물의	표시] 제1종 근린생활 시설(의원)	철근콘크리트구조	105.4	105.4	300,000,000	비준가액
	[대지권의 토지의 1. 경상북도 김천시 울곡동	목적인 표시: 811	토지의  대	표시]  중심상업지역	2,712.9			
	대지권의 1. 소유권	종류:						
	대지권의 1.	비율:			20.0165 ----- 2,712.9	20.0165		
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						<b>토 지 :</b>	<b>60,000,000</b>	
						<b>건 물 :</b>	<b>240,000,000</b>	

# 구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
5	[전유부분의 2층 212호	건물의	표시] 제1종 근린생활 시설(의원)	철근콘크리트구조	106.08	106.08	302,000,000	비준가액	
	[대지권의 토지의 1. 경상북도 김천시 울곡동	목적인 표시: 811	토지의  대	표시]  중심상업지역	2,712.9				
	대지권의 1. 소유권	종류:							
	대지권의 1.	비율:			20.1457 ----- 2,712.9	20.1457			
							<b>배분내역</b>		
							<b>토 지 :</b>	<b>60,400,000</b>	
							<b>건 물 :</b>	<b>241,600,000</b>	
6	[전유부분의 2층 214호	건물의	표시] 제1종 근린생활 시설(의원)	철근콘크리트구조	148.7975	148.7975	424,000,000	비준가액	
	[대지권의 토지의 1. 경상북도 김천시 울곡동	목적인 표시: 811	토지의  대	표시]  중심상업지역	2,712.9				
	대지권의 1. 소유권	종류:							
	대지권의 1.	비율:			28.2581 ----- 2,712.9	28.2581			
							<b>배분내역</b>		
							<b>토 지 :</b>	<b>84,800,000</b>	
							<b>건 물 :</b>	<b>339,200,000</b>	

# 구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
7	[전유부분의 2층 215호	건물의	표시] 제1종 근린생활 시설(의원)	철근콘크리트구조	102	102	290,000,000	비준가액
	[대지권의 토지의 1. 경상북도 김천시 울곡동	목적인 표시: 811	토지의  대	표시]  중심상업지역	2,712.9			
	대지권의 1. 소유권	종류:			19.3708			
	대지권의 1.	비율:			----- 2,712.9	19.3708		
	<b>합 계</b>						<b>배분내역</b> 토 지 : 58,000,000 건 물 : 232,000,000	
				이 하	여	백	<b>₩2,035,000,000.-</b>	

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                   (2) 교통상황   (3) 건물의 구조   (4) 이용상태
- (5) 설비내역                           (6) 토지의 형상 및 이용상태       (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태   (9) 공부와의 차이   (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

본건 기호1~4는 경상북도 김천시 율곡동 소재 "김천(구미)역" 북측 인근에 위치하는 "영무메트로" 제2층 제203호, 제2층 제205호, 제2층 제211호, 제2층 제212호, 제2층 제214호, 제2층 제215호 단위 상가로서 주위는 오피스텔, 업무시설, 아파트, 근린생활시설, 상업나지 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건 단지까지 차량진입 가능하며, 인근에 버스승강장이 소재하여 제반교통사정은 무난한편임.

## (3) 건물의 구조

- 철근콘크리트구조 평지붕 지하3층 지상15층건 중 2층 203호외 5개호 단위상가로서,
- 외벽: 외장타일 등 외장재 마감.
  - 내벽: 몰탈 위 페인트 등 마감.
  - 바닥: 아스타일등 내장바닥재 마감.
  - 창호: 강화유리임.

## (4) 이용상태

- 기호2,3: 업무시설(사무소)
- 기호4,5,6,7: 제1종근린생활시설(의원)

## (5) 설비내역

공동 위생 및 급·배수설비, 승강기, 화재설비 등이 되어 있음.

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경      (2) 교통상황      (3) 건물의 구조      (4) 이용상태  
 (5) 설비내역              (6) 토지의 형상 및 이용상태      (7) 인접 도로상태 등  
 (8) 토지이용계획 및 제한상태      (9) 공부와의 차이      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 토지로서 대체로 등고 평탄한 '오피스텔 및 근린생활시설' 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 왕복6차선, 북측으로 왕복4차선의 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(김천도시지역), 중심상업지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(2014-02-03)  
 (대로2-혁신1)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2014-02-03)(중로1-혁신9)(접합) 가축사육제한구역  
 (2022-02-24)(전부제한구역(전.축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 혁신도시개발  
 예정지구(2016-03-17)<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>

## (9) 공부와의 차이

-

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

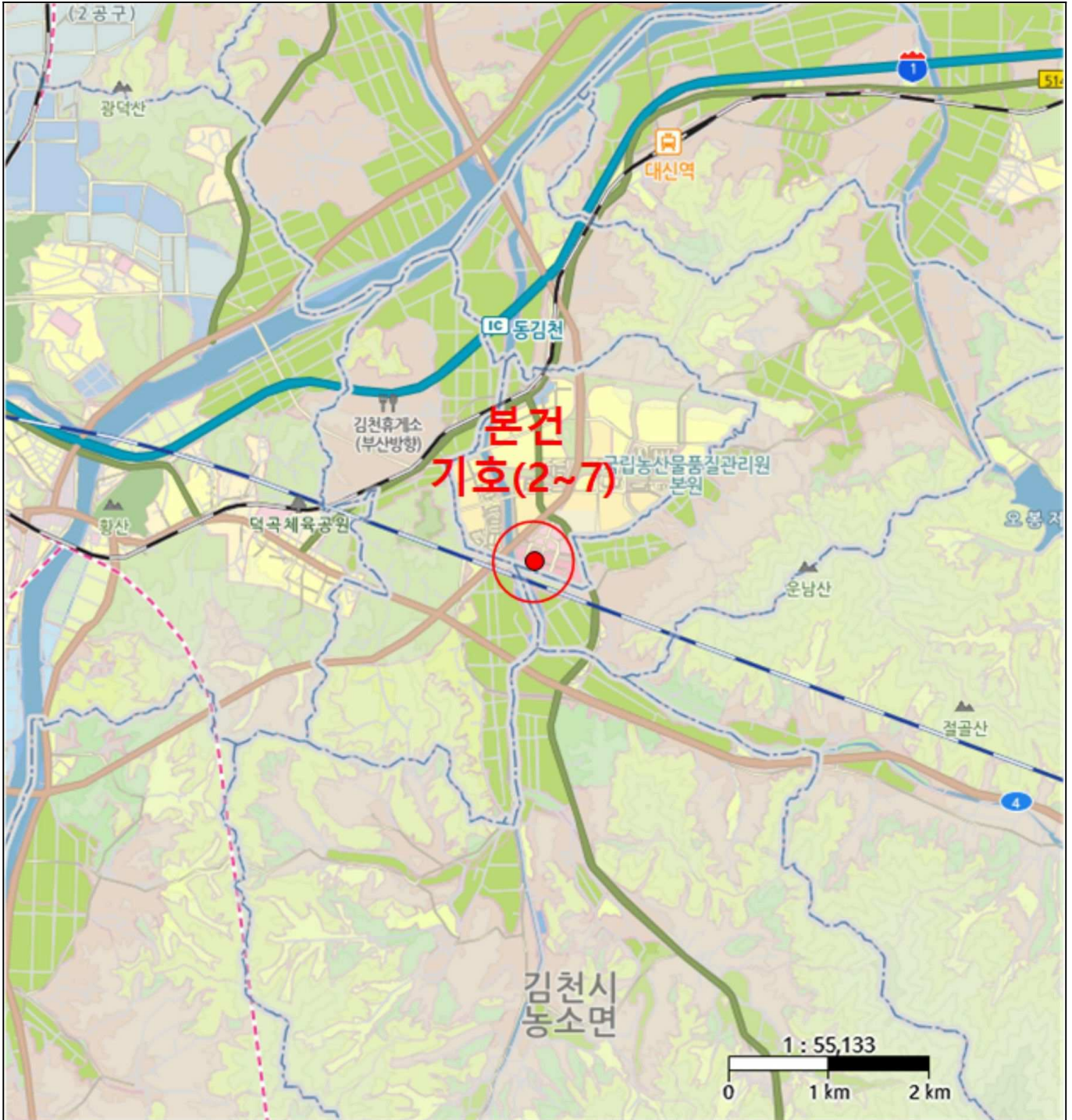
(가) 임대관계: 미상임.

(나) 기 타: 없 음.

# 광역위치도



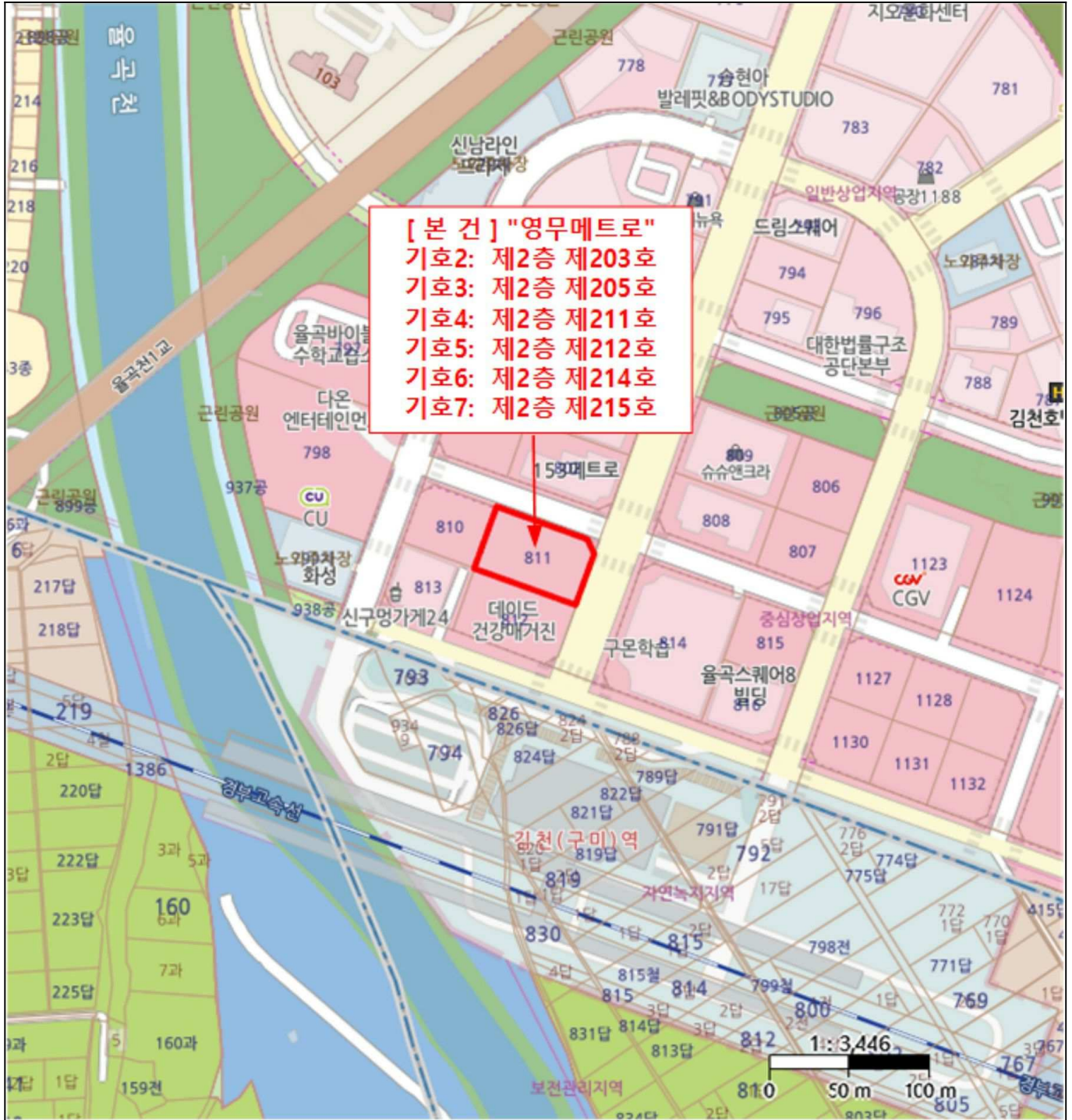
소재지	경상북도 김천시 울곡동 811
-----	------------------



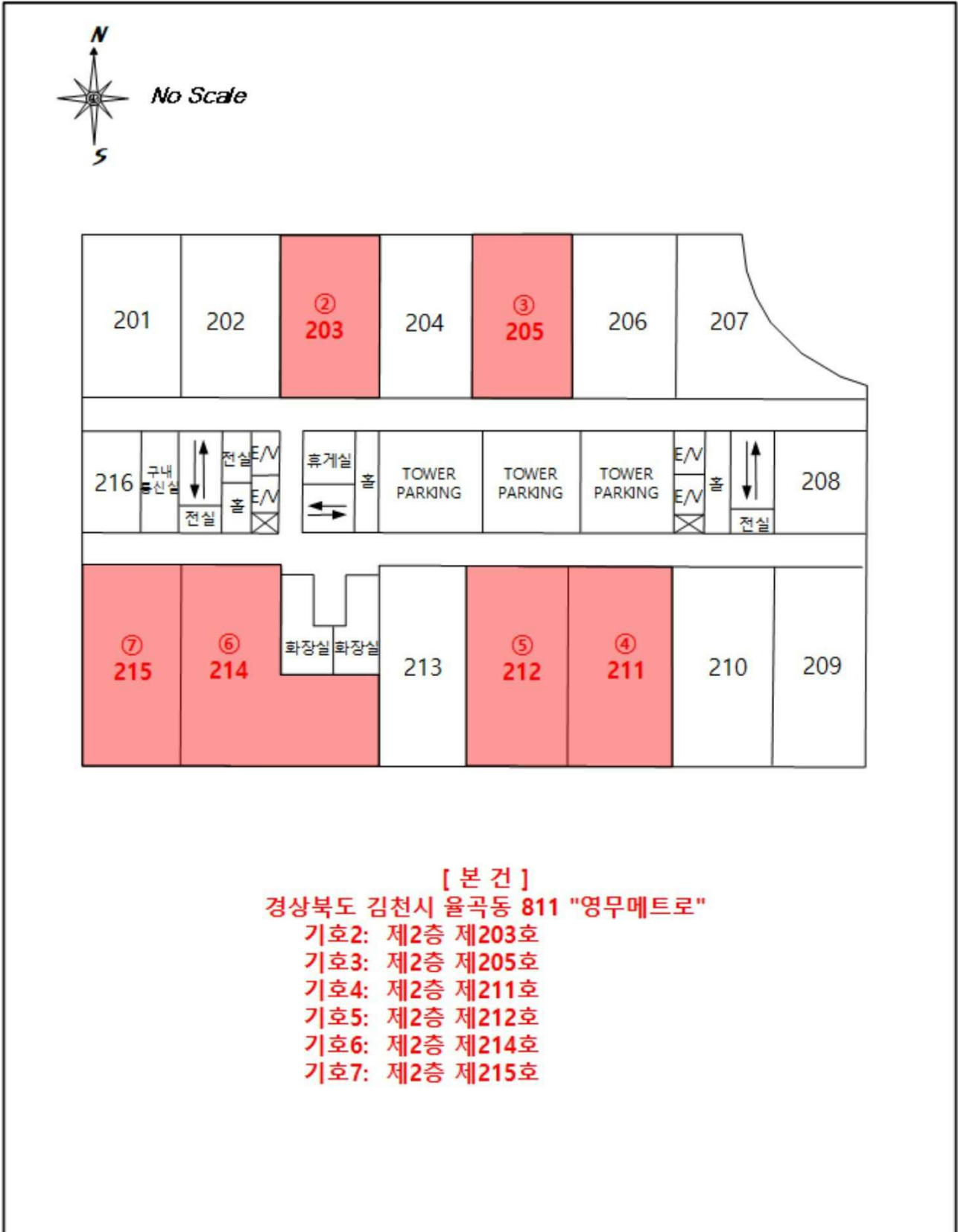
# 위치도



<b>소재지</b>	경상북도 김천시 울곡동 811
------------	------------------



# 호 별 배 치 도



**[ 본 건 ]**  
**경상북도 김천시 울곡동 811 "영무메트로"**  
 기호2: 제2층 제203호  
 기호3: 제2층 제205호  
 기호4: 제2층 제211호  
 기호5: 제2층 제212호  
 기호6: 제2층 제214호  
 기호7: 제2층 제215호

# 사 진 용 지



본건 북동측 전경



본건 북서측 전경

# 사진용지



기호2 남서측 전경



기호3 남동측 전경

# 사 진 용 지



기호4 북서측 전경



기호5 북서측 전경

# 사 진 용 지



기호6 북동측 전경



기호7 북동측 전경