

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 비즈온데이  
소유물건(2024타경18078)

의뢰인: 대구지방법원 김천지원 사법보좌관  
황승환

감정평가서번호: DN-241213-002

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

다나감정평가사사무소



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

이 상 혁



감정평가액	오억이천만원정 (₩520,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 황승환		감정평가 목적	경매		
제출처	경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 비즈온데이 (2024타경18078)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 19	2024. 12. 19	2024. 12. 27	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	520,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩520,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 김천시 울곡동에 소재하는 “메타폴리스 지하층 비101호” 단위상가로서 대구지방법원 김천지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였습니다.

### 3. 감정평가 조건

감정평가조건 없습니다.

### 4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 19일자입니다.

### 5. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2024년 12월 19일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 실지조사시 목록표시근거 상의 의뢰목록 및 공부를 기준으로 하여 대상물건의 현황, 대상물건의 특성 등을 확인하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가 근거법령, 방법 및 의견

### 1. 감정평가 근거법령

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반 이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

### 2. 감정평가 관련규정(감정평가에 관한 규칙)

**제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)** 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

**제2조(정의)** 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

7. "거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

### 3. 감정평가 방법

가) 본 구분상가는 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 평가하되, 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 하여 감정평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 본건은 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 대상물건의 특성상 주된 감정평가방법 외의 "토지와 건물의 가액을 각각 산정한 후 이를 합산하여 감정평가액을 산정하는 방법인 원가법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 수익환원법"으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 불필요하거나 부적절하다고 판단되어 이를 생략하였습니다.

## 4. 그 밖의 사항

가) 구분소유의 집합건물은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 일반적으로 건물과 토지를 일체로 하여 거래가 되므로 토지와 건물을 구분하여 평가하는 것이 곤란하나, 경매진행시 참고를 위해 토지와 건물의 가격을 「집합건물 토지·건물 배분비율표」와 지역상황, 대상부동산의 특성 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 가격을 배분하여 「구분건물 감정평가명세표」에 부기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

나) 본건의 위치확인은 집합건축물대장등본상의 "건축물 현황도"를 기준으로 확인하였으며, 내부현황 등은 현장조사, 탐문조사, 기타자료 등을 통하여 확인하였으니 경매참여시 참고하시기 바랍니다.

다) 본건은 공부상 용도가 제2종근린생활시설[판매시설(상점)]으로서 기준시점 현재 공실 상태이며, 상가의 내부현황 등은 경매참여시 별도로 확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 대상부동산의 개요

### 【 일련번호 1 】

소재지	경상북도 김천시 울곡동 781 [도로명주소] 경상북도 김천시 혁신로 185				
건물명	메타폴리스				
건물 개황	토지 지목	대지면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	토지용도	비고
	대	5,199.5	일반상업지역	근린생활시설 부지	
	주 구조	주 용 도	층수(지하/지상)	사용승인일	비고
	철근콘크리트구조	제1·2종 근린생활시설	지하1층/지상7층	2015.12.30	

일련번호	층/호수	용도	면적(m <sup>2</sup> )			대지권 비율	비고
			전유(m <sup>2</sup> ) (A)	공용(m <sup>2</sup> ) (B)	합계(m <sup>2</sup> ) (A+B)		
1	지하층/ 비101호	제2종 근린생활시설 [판매시설(상점)]	556.31	126.91	683.22	5,199.5m <sup>2</sup> 중 253.75/5,199.5	

※ 해당호의 면적은 집합건축물대장(전유부, 갑)에 근거하였으며, 공용면적은 공용부분 "주" 합산면적임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 산출

### 가. 거래사례비교법에 의한 감정평가액

#### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 거래사례비교법을 적용하였습니다.

#### [감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

#### 2. 거래사례의 선정

대상물건과 물적 유사성, 거래시점 등을 종합 참작하여 아래 사례를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명	전유면적 (㎡)	거래시점	거래가액(원)	전유면적기준 단가(원/㎡)	비고
		동/호수		사용승인일			
A	김천시 울곡동 7**	메타폴리스	167.89	2022.04.25	320,000,000	1,906,010	
		제2층 제2**호		2015.12.30			

※ 거래단가/자료출처 : 전유면적 기준/집합건물등기사항전부증명서, KAIS

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 인근지역의 정상적인 가치수준 대비 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. 【1.00】

### 4. 시점수정

#### (1) 개 요

본건은 구분건물(상가)로서 한국부동산원에서 조사·발표하는 「상업용 부동산 지역별 자본수익률」을 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다.

#### (2) 시점수정치

【상업용 부동산 지역별 자본수익률(집합상가) : 경상북도(경북김천혁신도시)】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	-	0.52	0.17	-0.45
2023년	-0.77	-0.88	-0.25	0
2024년	0.42	0.32	0.66	-

#### 【시점수정치 산정】

산정기간	시점수정치	산 정 내 역
2022.04.25 ~ 2024.12.19	1.00163	$(1+0.0052 \times 67/91) \times (1+0.0017) \times (1-0.0045) \times (1-0.0077) \times$ $(1-0.0088) \times (1-0.0025) \times (1+0) \times (1+0.0042) \times (1+0.0032) \times$ $(1+0.0066) \times (1+0.0066 \times 80/92) \approx 1.00163$

▣ 기준시점 지수 : 기준시점 현재 발표되지 않은 지수는 기준시점 현재 최종 발표된 지수를 활용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

【일련번호 1 : 비교사례 A】

【상업용】

조건	구분 세부항목	격차율		비고
		비교사례	대상물건	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건은 비교사례와 같은 단지에 위치하며 단지외 부요인 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 비교사례와 같은 단지에 위치하며 단지내 부요인 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.49	본건은 비교사례와 비교하여 층별·위치별 효용, 규모(면적), 호별형상, 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		0.490		

## 6. 감정평가액의 결정

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
1	1,906,010	1.00	1.00163	0.490	556.31	520,409,775	520,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 기타 참고자료

### 1. 평가사례

소재지	건 물 명	평가 목적	전유면적 (㎡)	기준시점	평가가액 (원)	단 가 (원/㎡)	비 고
	동/호수			사용승인일			
김천시 울곡동 7**	메타폴리스	담 보	93.43	2024.03.05	161,000,000	1,723,215	
	5층/5**호			2015.12.30			
김천시 울곡동 7**	메타폴리스	담 보	178.05	2023.05.04	302,000,000	1,696,153	
	2층/2**호			2015.12.30			
김천시 울곡동 7**	메타폴리스	담 보	187.67	2022.06.02	146,000,000	777,961	
	지하층/비1**호			2015.12.30			
김천시 울곡동 7**	메타폴리스	담 보	292.92	2019.11.04	290,000,000	990,031	
	지하층/비1**호			2015.12.30			

※ 평가단가/자료출처 : 전유면적 기준/한국감정평가협회 감정평가정보화시스템

### 2. 거래사례

소재지	건 물 명	전유면적 (㎡)	거래시점	거래가액 (원)	단 가 (원/㎡)	비 고
	동/호수		사용승인일			
김천시 울곡동 7**	메타폴리스	93.43	2024.02.29	168,273,800	1,801,068	
	5층/5**호		2015.12.30			
김천시 울곡동 7**	메타폴리스	187.67	2022.05.25	145,000,000	772,633	
	지하층/비1**호		2015.12.30			
김천시 울곡동 7**	메타폴리스	161.56	2022.04.25	460,000,000	2,847,239	
	2층/2**호		2015.12.30			
김천시 울곡동 7**	메타폴리스	292.92	2019.11.05	350,000,000	1,194,865	
	지하층/비1**호		2015.12.30			
김천시 울곡동 7**	메타폴리스	296.8	2019.05.20	400,000,000	1,347,709	
	지하층/비1**호		2015.12.30			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 경매 낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

구 분	상가/근린상가	대상년월(기간)	2023.12~2024.11
지 역	낙찰가율(%)	낙찰건율(%)	낙찰건수
경상북도 김천시	55.69%	46.30%	20
김천시 울곡동	57.84%	37.32%	8

※ 자료출처 : INFOCARE

## V. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 감정평가액

일련 번호	소재지	명칭(건물명)	건물전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)	비 고
		동/층/호수	토지지분면적(m <sup>2</sup> )		
1	경상북도 김천시 울곡동 781	메타폴리스	556.31	520,000,000	
		지하층 비101호	253.75		
<b>합 계</b>				<b>₩520,000,000</b>	

### 2. 결정 의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법에 의하여 산정한 가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의거하여 산정한 금액을 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 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				
1	경상북도 김천시 율곡동  [도로명주소] 경상북도 김천시 혁신로 185	781 메타 폴리스	제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상7층						
							지하1층	913.45		
							지하1층	653.67		
							지하1층	350.78		
							1층	1,288.31		
							1층	834.36		
							1층	739.76		
							1층	360.78		
							2층	3,368.72		
							2층	270.82		
							2층	157.99		
							3층	369.43		
							4층	1,080.53		
							4층	367.52		
							4층	296.23		
							4층	178.1		
		5층	1,018.76							
		5층	915.7							

## 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		
(1)	경상북도 김천시 율곡동	781	대	6층	636.08		520,000,000	
				7층	198.54			
				일반상업지역	5,199.5			
				(내) 철근콘크리트구조 지하층 비101호	556.31	556.31		
				(1). 소유권/대지권	253.75	253.75		
					5,199.5			
<b>합 계</b>							<b>₩520,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                       |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 김천시 남면 옥산리 소재 "김천(구미)역" 북동측에 위치하는 "메타폴리스 지하층 비101호" 단위상가로서, 부근은 근린상가, 아파트단지 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 대중교통시설과의 접근성·대중교통상황 등으로 보아 제반교통사정은 대체로 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상7층건 중 지하층 비101호 단위상가로서 (사용승인일 : 2015.12.30)

- 외 벽 : 외장석, 콘크리트위 페인팅 등 마감
- 내 벽 : 콘크리트 노출, 타일, 판넬 등 마감
- 바 닥 : 타일 등 마감
- 창 호 : 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

공부상 제2종근린생활시설[판매시설(상점)]으로서 기준시점 현재 공실상태임.

## (5) 설비내역

상가내 공동위생설비, 급·배수설비, 소화설비(소화전, 스프링쿨러 등), 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비 등 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

자체지면 평탄한 사다리형의 토지로서 "제1·2종근린생활시설"부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 왕복6차선 포장도로, 남동측으로 왕복4차선 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(김천도시지역), 일반상업지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(2015-05-01)  
(접합), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2014-02-03)(중로1-혁신11)(접합)  
가축사육제한구역(2022-02-24)(전부제한구역(전.축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한  
법률>, 혁신도시개발예정지구(2016-03-17)<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

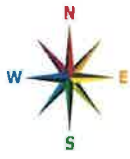
1) 임대관계 : 미상임.

### 2) 기 타

① 본건 상가의 위치확인은 "건축물현황도[평면도(지1층)]"에 의거하여 확인하였습니다.

② 본건은 공부상 용도가 제2종근린생활시설 [판매시설(상점)] 으로서 기준시점 현재  
공실상태이며, 상가의 내부현황 등은 경매참여시 별도로 확인하시기 바랍니다.

# 【 광역 위치도 】



**소재지**

경상북도 김천시 울곡동 781번지(메타플러스 지하층 비101호)



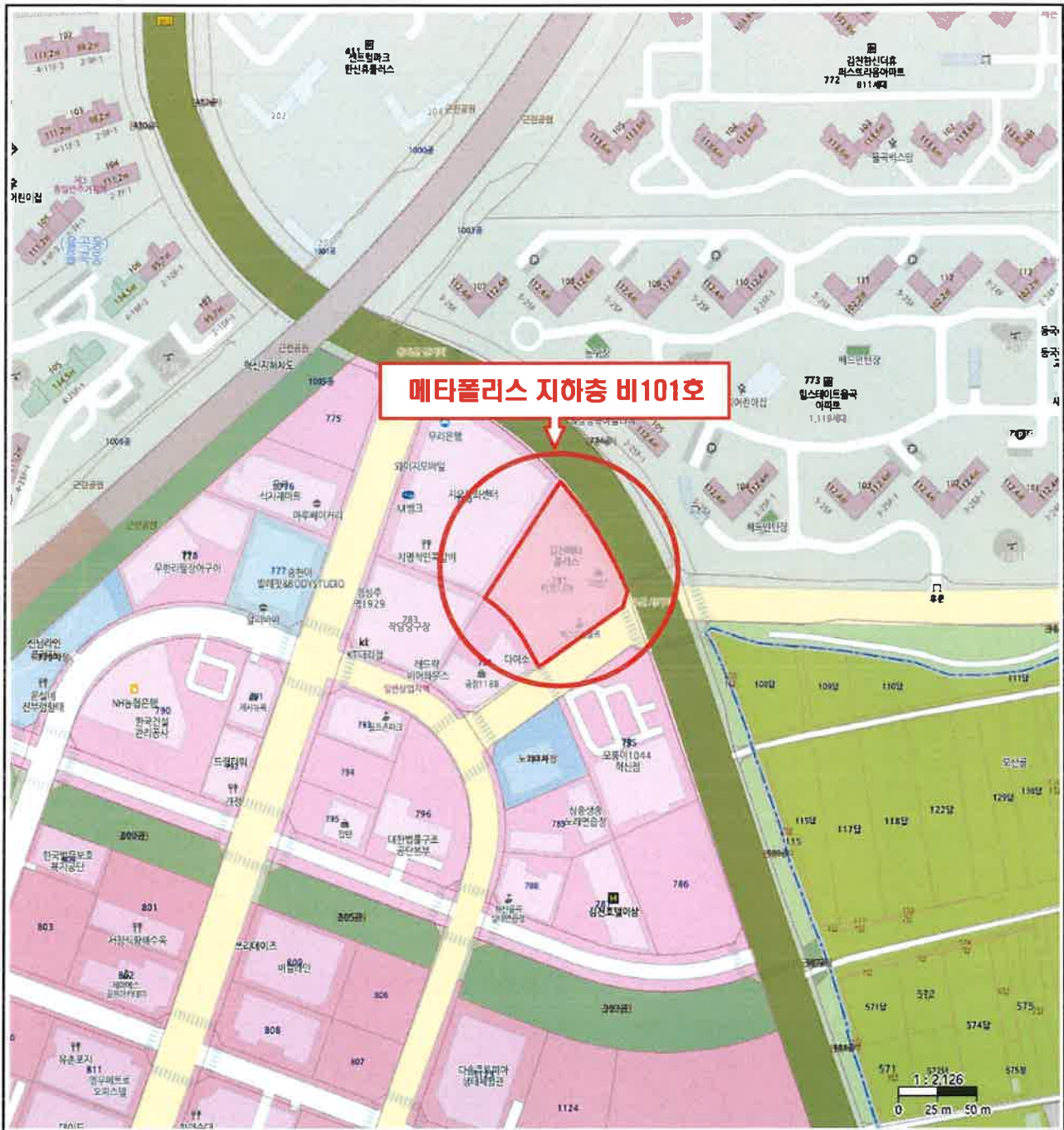
각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례
	<span style="color: red;">■</span>	<span style="color: blue;">■</span>	<span style="color: black;">■</span>	<span style="color: green;">■</span>

# 【 위 치 도 】



**소재지**

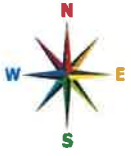
경상북도 김천시 울곡동 781번지(메타플리스 지하층 비101호)



각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례
	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red;"></span>	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue;"></span>	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:black;"></span>	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:green;"></span>

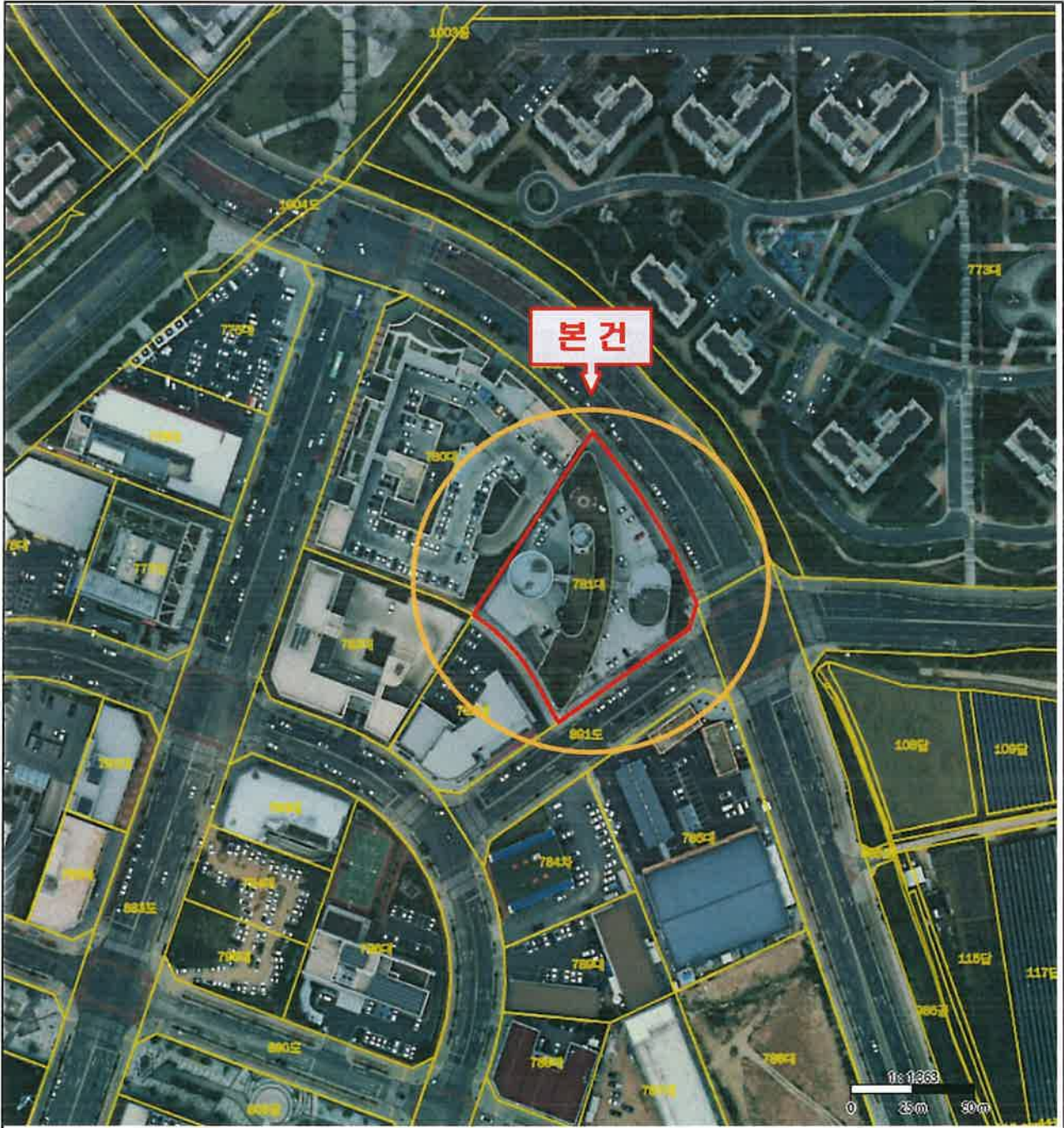
다나감정평가사사무소

# 【 위 치 도 】



소재지

경상북도 김천시 울곡동 781번지(메타플러스 지하층 비101호)



각종사례  
표시도



본 건



표준지공시지가



감정평가사례



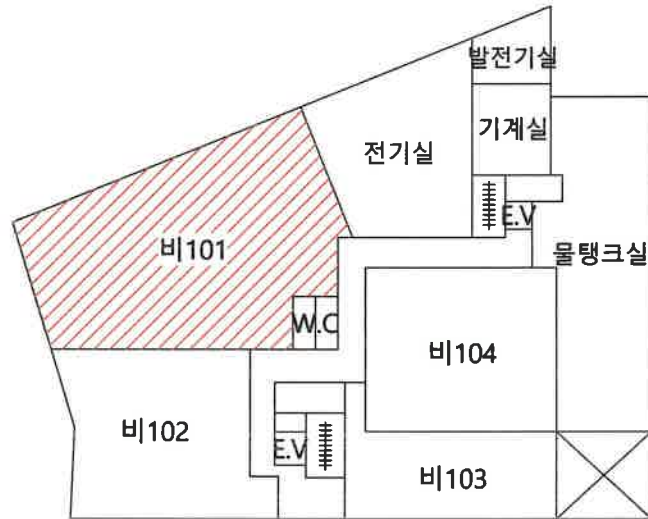
거래사례

다나감정평가사사무소

# 호별 배치도

No scale

[ 지하층 ]



본건[메타폴리스 지하층 비101호]

# 사 진 용 지



[단지전경(외부)]



[단지전경(외부)]

# 사 진 용 지



[본건전경(지하층, 복도)]



[본건전경(출입구)]

# 사 진 용 지



[내부전경]



[내부전경]

# 사 진 용 지



[내부전경]



[내부전경]

# 사 진 용 지



[주변환경]



[주변환경]