

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 용인농업협동조합

건명 : 경상북도 김천시 울곡동 797 한신휴시티
제1층 제104호 외 11개호

감정평가서 번호 : 하나 250915-00-013



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 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.

(주)하나감정평가법인



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 02-2182-8000 Fax : 02-558-0440

서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

HANA | (주)하나감정평가법인

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인

대표이사

김도곤



감정평가사

이상엽

이 상 엽



감정평가액		삼십칠억팔천사백만원정 (₩3,784,000,000.-)				
의뢰인	용인농업협동조합	감정평가 목적		공매		
제출처	용인농업협동조합	기준가치		시장가치		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사	감정평가조건		-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서	기준시점		조사기간	작성일	
기타 참고사항	-	2025. 09. 11		2025. 09. 11	2025. 09. 11	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	구분건물	12개호	구분건물	12개호	-	3,784,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩3,784,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 주 제 성 					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 김천시 울곡동 소재 '운남중학교' 남측 인근에 위치하는 '한신휴시티' 제1층 제104호 외 11개 호수에 대한 용인농업협동조합에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「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 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 9월 11일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 11일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

임대 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 공매 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용시 이로 인한 당법인의 책임은 없는 바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기 되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.
- ③ 현장 조사 당시 본건 구분건물 일련번호(1)~(4)는 호별 표기가 되어 있지 않은 상태였는 바, 해당 호수들의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 점유상태 등에 의거 확인하였으며, 본건 구분건물 일련번호(5)~(12)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		한신휴시티 제1층 제104호 외 11개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 <								

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		한신희시티 제1층 제104호 외 11개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제208호	59.98	토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 102,750,000 308,250,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 105.01㎡
						59.98	214,000,000	
						16.81 6,419.6 x-- 6,419.6	16.81	
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제214호	136.58	토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 64,200,000 149,800,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 239.12㎡
						136.58	603,000,000	
						38.28 6,419.6 x-- 6,419.6	38.28	
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제215호	87.56	토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 180,900,000 422,100,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 153.31㎡
						87.56	232,000,000	
						24.54 6,419.6 x-- 6,419.6	24.54	

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		한신희시티 제1층 제104호 외 11개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	67.08	토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 69,600,000 162,400,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 117.43㎡
						67.08	178,000,000	
						18.8 1.x ----- 6,419.6 x-- 6,419.6 대지권	18.8	
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	44.31	토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 62,300,000 115,700,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 77.58㎡
						44.31	118,000,000	
						12.42 1.x ----- 6,419.6 x-- 6,419.6 대지권	12.42	
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제311호	88.94	토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 41,300,000 76,700,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 155.72㎡
						88.94	321,000,000	
						24.93 1.x ----- 6,419.6 x-- 6,419.6 대지권	24.93	

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		한신희시티 제1층 제104호 외 11개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제312호	88.94	토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 112,350,000 208,650,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 155.72㎡
				소유권	24.93			
				1.x ----- 대지권	6,419.6 x-- 6,419.6	24.93		
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제313호	69.88	토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 112,350,000 208,650,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 122.33㎡
				소유권	19.59			
				1.x ----- 대지권	6,419.6 x-- 6,419.6	19.59		
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제314호	136.58	토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 88,200,000 163,800,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 239.12㎡
				소유권	38.28			
				1.x ----- 대지권	6,419.6 x-- 6,419.6	38.28		

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		한신희시티 제1층 제104호 외 11개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제315호	87.56	토지·건물	배분내역	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 153.31㎡
						토 지:	186,900,000	
						건 물:	347,100,000	
						87.56	208,000,000	
						소유권		
1.x -----	24.54							
				대지권	6,419.6 x--	24.54		
					6,419.6	토지·건물	배분내역	
						토 지:	72,800,000	
						건 물:	135,200,000	
합 계							₩3,784,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경상북도 김천시 울곡동 797 한신휴시티 제1층 제104호 외 11개호		
도로명주소	경상북도 김천시 혁신1로 81		
	주용도	오피스텔 791개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2016.07.28	
	건물규모	층수	지하 1층 / 지상 28층
		연면적	48,616.41 m ²
	비고	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	전용률 (%)
			전유	공용	분양		
(1)	1/104	근린생활시설	43.06	44.65	87.71	12.07	49.09
(2)	1/114	근린생활시설	37.48	38.87	76.35	10.51	49.09
(3)	2/208	근린생활시설	59.98	45.03	105.01	16.81	57.12
(4)	2/214	근린생활시설	136.58	102.54	239.12	38.28	57.12
(5)	2/215	근린생활시설	87.56	65.75	153.31	24.54	57.11
(6)	3/303	근린생활시설	67.08	50.35	117.43	18.8	57.12
(7)	3/304	근린생활시설	44.31	33.27	77.58	12.42	57.12
(8)	3/311	근린생활시설	88.94	66.78	155.72	24.93	57.12
(9)	3/312	근린생활시설	88.94	66.78	155.72	24.93	57.12
(10)	3/313	근린생활시설	69.88	52.45	122.33	19.59	57.12
(11)	3/314	근린생활시설	136.58	102.54	239.12	38.28	57.12
(12)	3/315	근린생활시설	87.56	65.75	153.31	24.54	57.11
합계 (12개호)			947.95	734.76	1,682.71	265.7	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	울곡동 781	- 1/106-1	근린생활시설	44.87	55.11	450,000,000 (@10,000,000)	2023.03.27 (2015.12.30)	-
#2	울곡동 802	- 1/106-1	근린생활시설	49.85	75.7681	700,000,000 (@14,000,000)	2023.01.26 (2016.11.16)	-
#3	울곡동 798	애비뉴 1/108	근린생활시설	46.748	95.31	447,000,000 (@9,560,000)	2022.02.23 (2017.05.25)	-
#4	울곡동 811	- 2/213	근린생활시설	84.32	141.9179	279,000,000 (@3,310,000)	2023.11.18 (2015.06.08)	-
#5	울곡동 772	114 2/209	근린생활시설	52	77.3228	250,000,000 (@4,810,000)	2024.11.20 (2016.02.05)	-
#6	울곡동 802	- 3/309	근린생활시설	110	167.1915	432,575,000 (@3,930,000)	2023.04.03 (2016.11.16)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1), (2)

< 사례 #4 > : 일련번호 (3) ~ (12)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경북 경북김천혁신도시 집합상가	-0.281% (0.99719)	거래시점 / 기준시점	2023.03.27/ 2025.09.11
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 경북 경북김천혁신도시 2023년 01분기 : -0.77 2023년 02분기 : -0.88 2023년 03분기 : -0.25 2023년 04분기 : 0 2024년 01분기 : 0.42 2024년 02분기 : 0.32 2024년 03분기 : 0.66 2024년 04분기 : -0.07 2025년 01분기 : -0.07 2025년 02분기 : -0.2 2025년 03분기 : -0.2 (2025년 02분기 자료)
		산식	$(1-0.0077 \times 5 \div 90) \times (1-0.0088) \times (1-0.0025) \times$ $(1+0) \times (1+0.0042) \times (1+0.0032) \times (1+0.0066) \times$ $(1-0.0007) \times (1-0.0007) \times (1-0.002) \times$ $(1-0.002 \times 73 \div 91) \approx 0.99719$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수
안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 비교 거래사례 #4

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경북 경북김천혁신도시 집합상가	0.900% (1.00900)	거래시점 / 기준시점	2023.11.18/ 2025.09.11
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 경북 경북김천혁신도시 2023년 04분기 : 0 2024년 01분기 : 0.42 2024년 02분기 : 0.32 2024년 03분기 : 0.66 2024년 04분기 : -0.07 2025년 01분기 : -0.07 2025년 02분기 : -0.2 2025년 03분기 : -0.2 (2025년 02분기 자료)
		산식	$(1+0 \times 44 \div 92) \times (1+0.0042) \times (1+0.0032) \times$ $(1+0.0066) \times (1-0.0007) \times (1-0.0007) \times (1-0.002) \times$ $(1-0.002 \times 73 \div 91) \approx 1.00900$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수
안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인(상업용)

요인구분	세부항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 가치형성요인 비교치의 결정(비교 거래사례#1)

(가) 단지외부요인의 비교

- 거래사례#1은 본건 인근지역 내에 소재하는 광대로변에 접해있는 근린생활시설임.
- 본건은 거래사례#1 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세하나, 차량이용의 편의성 등에서 열세하여, 전체적으로 대등함.

일련번호	거래사례	외부요인	비고
(1), (2)	#1	1.00	상업용

(나) 단지내부요인의 비교

- 거래사례#1이 소재하는 건물은 지하1층, 지상7층의 근린생활시설로 이용되고 있으며, 2015-12-30에 사용승인을 득하였음. (연면적 : 13,999.53㎡ / 주차대수 : 총 116대)
- 본건이 소재하는 건물은 지하1층, 지상28층의 근린생활시설 및 오피스텔로 이용되고 있으며, 2016-07-28에 사용승인을 득하였음. (연면적 : 48,616.41㎡ / 주차대수 : 706대)
- 본건은 거래사례#1 대비 단지내 주차의 편리성, 건물의 규모 및 최고층수 등에서 우세함.

일련번호	거래사례	내부요인	비고
(1), (2)	#1	1.10	상업용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 호별요인의 비교

- 인근지역 내 본건과 유사한 1층 근린생활시설은 위치별 효용, 전유부분의 면적 등에 따라 가격 격차가 존재하는 것으로 조사되어 아래와 같이 호별요인을 결정하였음.

일련번호	거래사례	내부요인	비고
(1)	#1	0.83	상업용
(2)	#1	1.00	상업용

※ 일련번호(1) : 본건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세함.

※ 일련번호(2) : 본건과 사례가 대체로 대등함.

(라) 기타요인의 비교

- 본건과 사례가 대체로 대등함.

일련번호	거래사례	기타요인	비고
(1), (2)	#1	1.00	상업용

(마) 가치형성요인 비교치의 결정(비교 거래사례#1)

일련번호	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치	비고
(1)	#1	1.00	1.10	0.83	1.00	0.913	상업용
(2)	#1	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100	상업용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 가치형성요인 비교치의 결정(비교 거래사례#4)

(가) 단지외부요인의 비교

- 거래사례#4는 본건 인근지역 내에 소재하는 광대로변에 접해있는 근린생활시설임.
- 본건은 거래사례#4 대비 차량이용의 편의성 등에서 열세함.

일련번호	거래사례	외부요인	비고
(3) ~ (12)	#4	0.96	상업용

(나) 단지내부요인의 비교

- 거래사례#4가 소재하는 건물은 지하2층, 지상15층의 근린생활시설로 이용되고 있으며, 2015-06-08에 사용승인을 득하였음. (연면적 : 27,152.18㎡ / 주차대수 : 총 378대)
- 본건이 소재하는 건물은 지하1층, 지상28층의 근린생활시설 및 오피스텔로 이용되고 있으며, 2016-07-28에 사용승인을 득하였음. (연면적 : 48,616.41㎡ / 주차대수 : 총 706대)
- 본건은 거래사례#4 대비 단지내 주차의 편리성, 건물의 규모 및 최고층수 등에서 우세함.

일련번호	거래사례	내부요인	비고
(3) ~ (12)	#4	1.06	상업용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 호별요인의 비교

- 인근지역 내 본건과 유사한 1층 이외의 지상층 근린생활시설은 층별 및 위치별 효용, 전유부분의 면적 등에 따라 가격 격차가 존재하는 것으로 조사되어 아래와 같이 호별요인을 결정하였음.

일련번호	거래사례	호별요인	비고
(3)	#4	1.05	상업용
(4)	#4	1.30	상업용
(5)	#4	0.78	상업용
(6)	#4	0.78	상업용
(7)	#4	0.78	상업용
(8)	#4	1.06	상업용
(9)	#4	1.06	상업용
(10)	#4	1.06	상업용
(11)	#4	1.15	상업용
(12)	#4	0.70	상업용

※ 일련번호(3) : 본건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 우세함.

※ 일련번호(4) : 본건은 사례 대비 전유부분의 면적 크기 등에서 열세하나, 위치별 효용 등에서 우세하여, 전체적으로 우세함.

※ 일련번호(5) : 본건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세함.

※ 일련번호(6), (7), (12) : 본건은 사례 대비 층별 효용 및 위치별 효용 등에서 열세함.

※ 일련번호(8) ~ (10) : 본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세하나, 위치별 효용 등에서 우세하여, 전체적으로 우세함.

※ 일련번호(11) : 본건은 사례 대비 전유부분의 면적 크기 및 층별 효용 등에서 열세하나, 위치별 효용 등에서 우세하여, 전체적으로 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 기타요인의 비교

- 본건과 사례가 대체로 대등함.

일련번호	거래사례	기타요인	비고
(3) ~ (12)	#4	1.00	상업용

(마) 가치형성요인 비교치의 결정(비교 거래사례#4)

일련번호	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치	비고
(3)	#4	0.96	1.06	1.05	1.00	1.068	상업용
(4)	#4	0.96	1.06	1.30	1.00	1.323	상업용
(5)	#4	0.96	1.06	0.78	1.00	0.794	상업용
(6), (7)	#4	0.96	1.06	0.78	1.00	0.794	상업용
(8) ~ (10)	#4	0.96	1.06	1.06	1.00	1.079	상업용
(11)	#4	0.96	1.06	1.15	1.00	1.170	상업용
(12)	#4	0.96	1.06	0.70	1.00	0.712	상업용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/호수	전유 면적(m²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m²)						
(1)	1/104	43.06	#1	10,000,000	1.000	0.99719	0.913	9,104,344	392,033,052	392,000,000
(2)	1/114	37.48	#1	10,000,000	1.000	0.99719	1.100	10,969,090	411,121,493	411,000,000
(3)	2/208	59.98	#4	3,310,000	1.000	1.00900	1.068	3,566,895	213,942,362	214,000,000
(4)	2/214	136.58	#4	3,310,000	1.000	1.00900	1.323	4,418,542	603,484,466	603,000,000
(5)	2/215	87.56	#4	3,310,000	1.000	1.00900	0.794	2,651,793	232,190,995	232,000,000
(6)	3/303	67.08	#4	3,310,000	1.000	1.00900	0.794	2,651,793	177,882,274	178,000,000
(7)	3/304	44.31	#4	3,310,000	1.000	1.00900	0.794	2,651,793	117,500,947	118,000,000
(8)	3/311	88.94	#4	3,310,000	1.000	1.00900	1.079	3,603,633	320,507,119	321,000,000
(9)	3/312	88.94	#4	3,310,000	1.000	1.00900	1.079	3,603,633	320,507,119	321,000,000
(10)	3/313	69.88	#4	3,310,000	1.000	1.00900	1.079	3,603,633	251,821,874	252,000,000
(11)	3/314	136.58	#4	3,310,000	1.000	1.00900	1.170	3,907,554	533,693,725	534,000,000
(12)	3/315	87.56	#4	3,310,000	1.000	1.00900	0.712	2,377,930	208,211,550	208,000,000
합계		947.95	-	-	-	-	-	-	-	3,784,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	기준시점 현재 본건과 유사한 근린생활시설은 단지내 주차의 편리성, 건물의 규모 및 최고층수, 층별 및 위치별 효용, 전유부분의 면적 크기 등에 따라 가격 편차가 존재하며, 1층 부분은 @9,000,000원/전유㎡ ~ @11,000,000원/전유㎡, 1층 외 지상층수는 @2,500,000원/전유㎡ ~ @4,500,000원/전유㎡ 내외 수준에서 거래되는 것으로 조사되었음.
------	---

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	울곡동 1123 -1/110	근린생활시설	70.52	135.53	702,000,000 (@9,950,000)	2024.01.08 (2016.10.10)	법원경매	-
(2)	울곡동 798 애비뉴/1/127	근린생활시설	45.914	93.61	536,000,000 (@11,700,000)	2022.10.05 (2017.05.25)	공매 (국세,지방세)	-
(3)	울곡동 780 -1/120	근린생활시설	84.84	94.78	801,000,000 (@9,440,000)	2024.02.01 (2015.11.13)	담보	-
(4)	울곡동 793 -2/207	근린생활시설	91.5	147.3472	395,000,000 (@4,320,000)	2025.04.30 (2015.07.14)	법원경매	-
(5)	울곡동 793 -2/205	근린생활시설	91.5	147.3472	407,000,000 (@4,450,000)	2025.03.26 (2015.07.14)	법원경매	-
(6)	울곡동 802 -2/203	근린생활시설	100	151.9923	384,000,000 (@3,840,000)	2024.06.12 (2016.11.16)	담보	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경북 김천시 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	7,879,560,000	6,085,962,041	77.2	202	72	35.6
상가	10,683,377,410	5,017,707,168	47.0	172	23	13.4
근린상가	6,534,409,610	2,997,667,168	45.9	96	14	14.6
점포	2,224,967,800	1,178,000,000	52.9	29	4	13.8

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
(1)	제1층 제104호	43.06	12.07	392,000,000
(2)	제1층 제114호	37.48	10.51	411,000,000
(3)	제2층 제208호	59.98	16.81	214,000,000
(4)	제2층 제214호	136.58	38.28	603,000,000
(5)	제2층 제215호	87.56	24.54	232,000,000
(6)	제3층 제303호	67.08	18.8	178,000,000
(7)	제3층 제304호	44.31	12.42	118,000,000
(8)	제3층 제311호	88.94	24.93	321,000,000
(9)	제3층 제312호	88.94	24.93	321,000,000
(10)	제3층 제313호	69.88	19.59	252,000,000
(11)	제3층 제314호	136.58	38.28	534,000,000
(12)	제3층 제315호	87.56	24.54	208,000,000
합계		947.95	265.7	3,784,000,000

결정의견

거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가를 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

~.

[별 첨 자 료]

VI. 토지 · 건물 배분가액 결정 개요

1. 처리 방침

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권 대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거 한국부동산 연구원에서 제공된 배분비율 및 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인 등을 종합적으로 고려하여, 상기 결정한 감정평가액을 소유권 · 대지권 해당 토지와 건물의 배분가액을 제시함. 이를 '구분건물 감정평가 명세표'에도 별도 기재 하였으니 업무에 참고하시기 바람.

2. 토지 · 건물의 배분 비율의 정의

구분소유 형태인 집합건물을 토지와 건물로 구분하여 평가하고자 할 때 적용하는 배분비율로서 집합건물의 형태(아파트, 연립/다세대주택, 비주거용)에 따라 각기 다른 비율이 적용됨.



[별첨자료]

VII. 토지 · 건물 배분 비율 추정

1. 한국부동산연구원 토지 · 건물 배분비율표

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
상가건물	서울	5층 이하	65~70	30~35	45~50	50~55	55~65	35~45	60~65	35~40				
		6층 이상	60~70	30~40	40~50	50~60	50~60	40~50	55~70	30~45	70~75	25~30		
	수도권 (서울제외)	5층 이하	60~65	35~40	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50				
		6층 이상	50~60	40~50	30~40	60~70	40~50	50~60	45~55	45~55	55~65	35~45		
	광역시 (서울제외)	5층 이하	45~50	50~55	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50				
		6층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	40~50	50~60	45~55	45~55	50~60	40~50		
오피스건물	지방	5층 이하	50~55	45~50	25~35	65~75	35~45	55~65	40~45	55~60				
		6층 이상	40~50	50~60	20~30	70~80	25~35	65~75	30~40	60~70	30~40	60~70		
	서울	10층 이하	65~70	30~35	45~50	50~55	45~55	45~55	55~65	35~45	60~65	35~40		
		11층 이상	50~60	40~50	30~40	60~70	40~50	50~60	43~53	47~57	55~60	40~45	50~60	40~50
	수도권 (서울제외)	10층 이하	55~60	40~45	30~35	65~70	35~45	55~65	35~45	55~65	30~40	60~70		
		11층 이상	50~60	40~50	25~35	65~75	30~40	60~70	28~38	62~72	25~35	65~75	25~35	65~75
	광역시 (서울제외)	10층 이하	55~60	40~45	30~35	65~70	35~45	55~65	40~50	50~60	40~50	50~60		
		11층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	30~40	60~70	33~43	57~67	30~40	60~70	30~40	60~70
	지방	10층 이하	50~55	45~50	20~30	70~80	30~40	60~70	35~45	55~65	35~45	55~65		
		11층 이상	45~55	45~55	20~30	70~80	25~35	65~75	27~37	63~73	30~35	65~70	25~35	65~75

구분			토지				건물			
오피스텔	서울	5층 이하	65~70				30~35			
		6층 이상	60~70				30~40			
	수도권 (서울제외)	5층 이하	60~65				35~40			
		6층 이상	50~60				40~50			
	광역시 (서울제외)	5층 이하	45~50				50~55			
		6층 이상	40~50				50~60			
	지방	5층 이하	50~55				45~50			
		6층 이상	40~50				50~60			

(출처: 한국부동산연구원)

주 1: 본 배분비율표는 배분비율 산정방법 중 토지차감법을 주로 적용함.

2: 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변 환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별 요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음(즉, 상기 범위를 초과하여 적용할 수 있음).

3: 본 배분비율은 비주거유형별로 주된 용도를 기준으로 산정되었으니, 부속용도인 경우 적의 조정하여 적용해야 함.

4: 지하층의 배분비율은 자료의 한계로 인하여 기준층(상가건물: 1층, 오피스건물 2층)에 층별 효용비를 적용한 부동산 가격 격차를 기초로 산정한 것으로, 평가사례에 따라 적의 조정해야 함 5. 실증분석에서 자료수가 층분치 않거나 일부 평가 경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 기존 비율 등을 고려하여 배분비율을 제시 하였으며, 자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성이 있음 출처: 비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율 작성 연구 (한국부동산연구원, 2024)

[별 첨 자 료]

2. 토지 · 건물 배분비율 결정

- 상기 한국부동산연구원 제시자료 및 본건의 지역 특성, 인근 근린생활시설, 본건 건물 규모, 건물의 노후도, 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성 상의 제약요인 등을 종합 참작하여, 토지 · 건물 배분비율을 아래와 같이 결정하였음.

구분		비율	
근린생활시설	1층	토지	25 %
		건물	75 %
	2층	토지	30 %
		건물	70 %
	3층	토지	35 %
		건물	65 %

[별 첨 자 료]

VIII. 배분비율 따른 본건 평가액 배분

평가대상		감정평가액(원)	배분가액	
			토지	건물
(1)	제1층 제104호	392,000,000	98,000,000	294,000,000
(2)	제1층 제114호	411,000,000	102,750,000	308,250,000
(3)	제2층 제208호	214,000,000	64,200,000	149,800,000
(4)	제2층 제214호	603,000,000	180,900,000	422,100,000
(5)	제2층 제215호	232,000,000	69,600,000	162,400,000
(6)	제3층 제303호	178,000,000	62,300,000	115,700,000
(7)	제3층 제304호	118,000,000	41,300,000	76,700,000
(8)	제3층 제311호	321,000,000	112,350,000	208,650,000
(9)	제3층 제312호	321,000,000	112,350,000	208,650,000
(10)	제3층 제313호	252,000,000	88,200,000	163,800,000
(11)	제3층 제314호	534,000,000	186,900,000	347,100,000
(12)	제3층 제315호	208,000,000	72,800,000	135,200,000
합계		3,784,000,000	1,191,650,000	2,592,350,000

(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 경상북도 김천시 울곡동 소재 '운남중학교' 남측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 오피스텔, 업무시설(사무소) 등이 혼재하는 기존 상업지대로서, 제반 주위환경은 양호함.
교 통 상 황	본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 기차역(김천(구미)역-KTX경부고속선)이 소재하는 등, 제반 교통상황은 양호함.
인접도로상태	본건 남동측으로 노폭 약 17미터 내외의 포장도로와 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	일련번호(1) : 중심상업지역(2016-03-17), 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(2014-02-03)(접합), 건축사육제한구역(2022-02-24)(전부제한구역(전.축종))<건축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역<도로법>, 접도구역(2014-01-20)(접도구역)<도로법>, 혁신도시개발예정지구(2016-03-17)<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>임.
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평지붕)지붕 지하1층, 지상28층건 중 제1층 제104호 외 11개호수로서, 외벽 : 석재타일붙임 마감 등, 내벽 : 벽지도배 및 페인팅 마감 등, 바닥 : 타일깔기 마감 등, 창호 : 알루미늄 프레임 샷시창호 등임.
이 용 상 황	기준시점 현재 본건 전체 근린생활시설로 이용 중임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	위생 및 급·배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비 등이 되어 있음.
임대사항	임대 미상임.
기타사항	-.

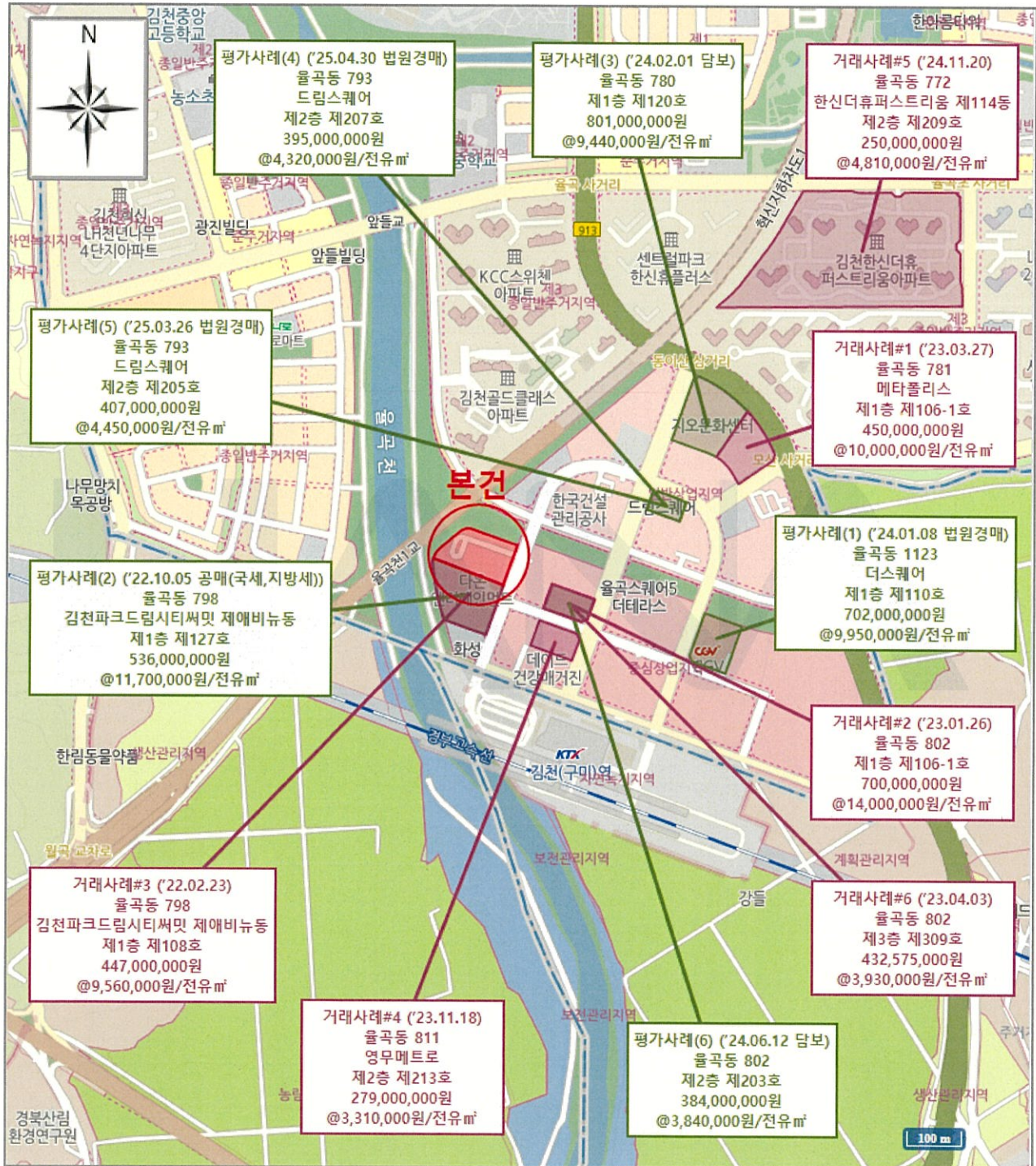
경상북도 김천시 울곡동 797



가 격 참 고 도

소 재 지

경상북도 김천시 울곡동 797



[범 례]

■ 본 건

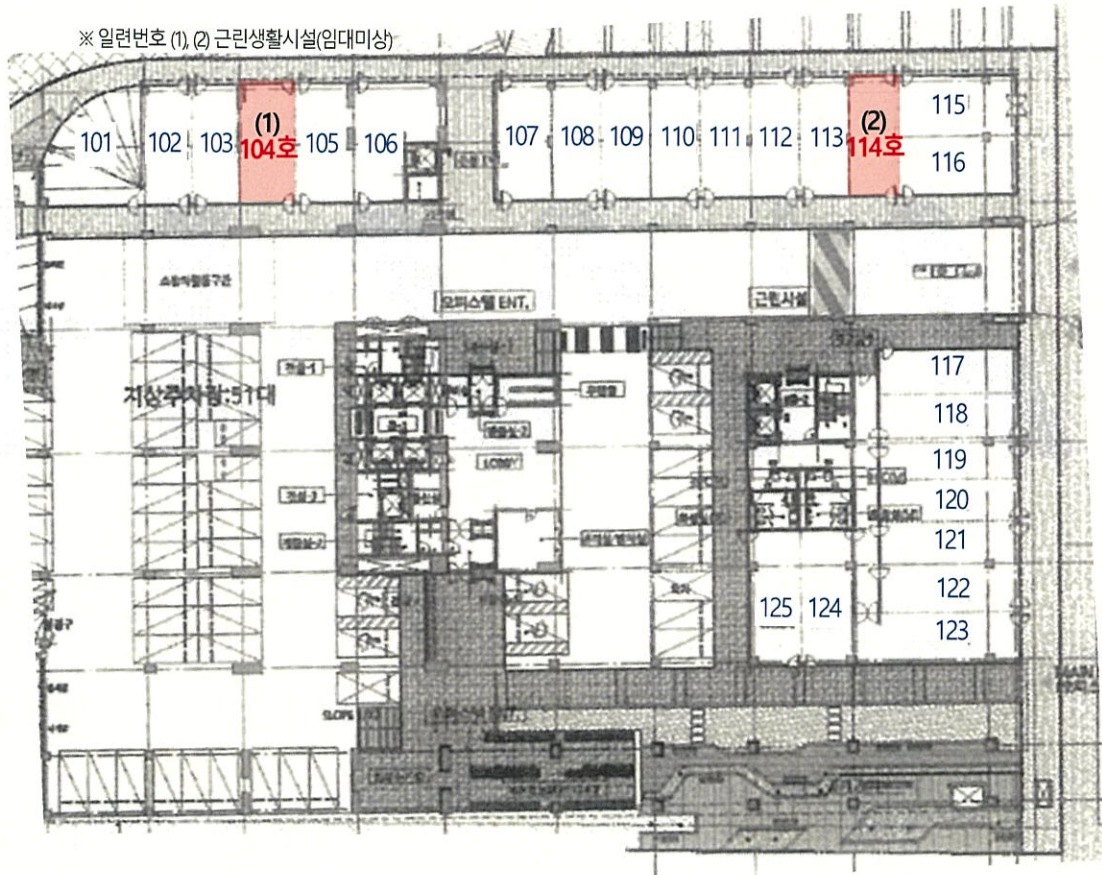
■ 평가사례

■ 거래사례

건물내부구조도 및 임대개황도



한신휴시티 제1층 제104호 외 11개호 (호별배치도 및 내부구조도)

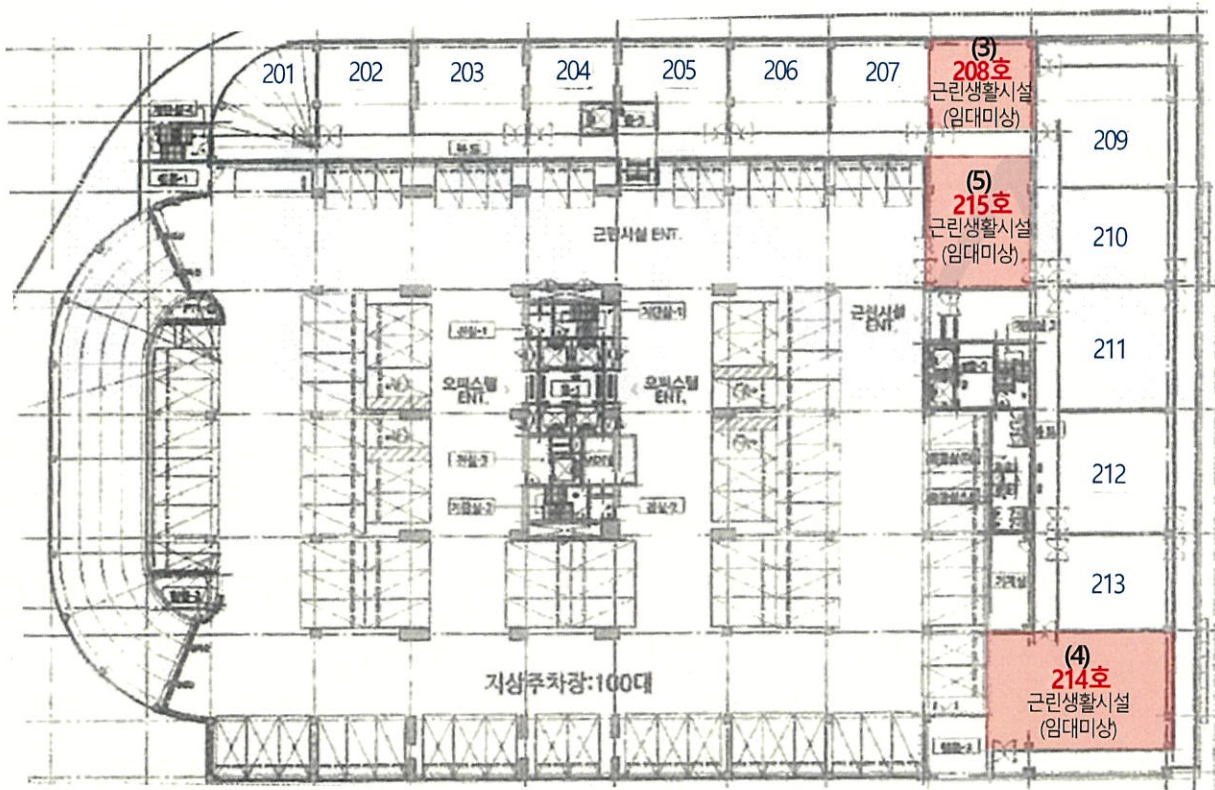


[제1층]

건물내부구조도 및 임대개황도



한신휴시티 제1층 제104호 외 11개호
(호별배치도 및 내부구조도)

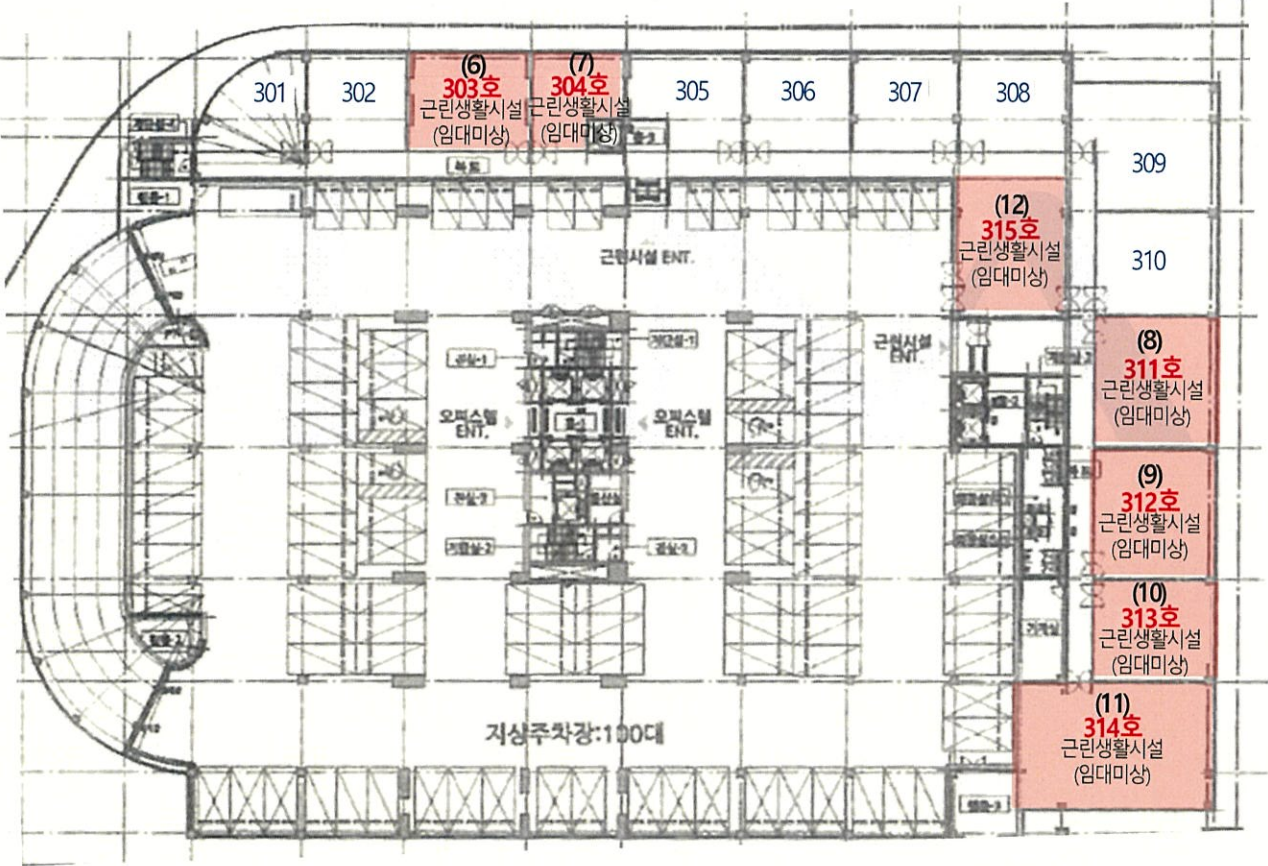


[제2층]

건물내부구조도 및 임대개황도



한신휴시티 제1층 제104호 외 11개호
(호별배치도 및 내부구조도)



[제3층]

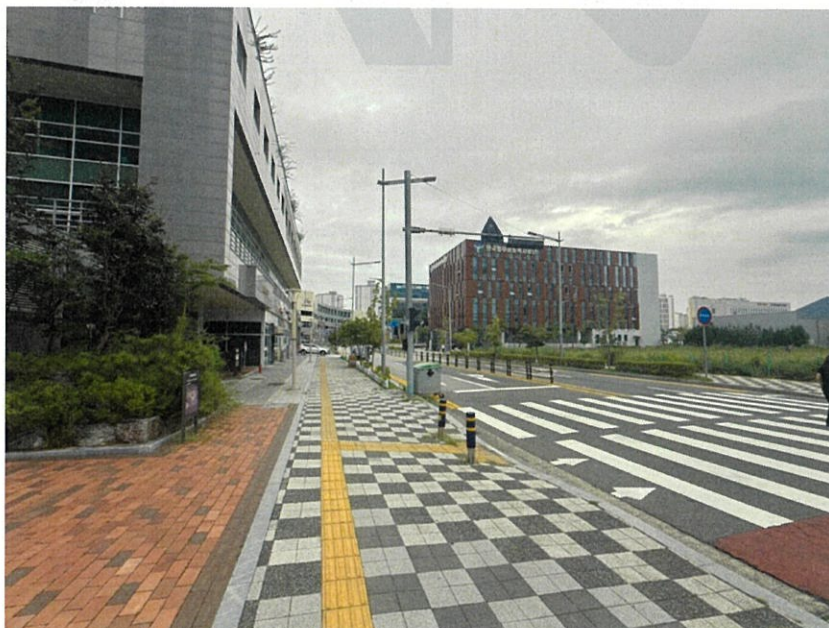
사 진 용 지

소재지

경상북도 김천시 울곡동 797



본 건물 전경 - 남동측에서 촬영



주위환경 - 남동측에서 촬영

사 진 용 지

소 재 지	경상북도 김천시 울곡동 797
-------	------------------



일련번호(1)



일련번호(2)



일련번호(3)



일련번호(4)

사 진 용 지

소 재 지	경상북도 김천시 울곡동 797
-------	------------------



일련번호(5)



일련번호(6)



일련번호(7)



일련번호(8)

사 진 용 지

소 재 지	경상북도 김천시 울곡동 797
-------	------------------



일련번호(9)



일련번호(10)



일련번호(11)



일련번호(12)

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 250915-00-013

용인농업협동조합 귀하

삼백오십삼만삼천이백원정 (₩3,533,200.-)

2025-09-15 일자로 의뢰하신 『 경상북도 김천시 울곡동 797 104호 외 15개호 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	2,787,760	하한율 적용(0.8) $1,006,000 + (2,784,000,000 \times 8 / 10,000 \times 0.8)$
나.여비	294,800	경상북도 김천시
토지조사비	-	【물건조사비】12동 x 10,000 【공부발급비】 토지이용계획 1,000 / 토지등기부 700 / 집합등기부 8,400 【기타 실비】 사진 4컷 x 50원 = 200원
물건조사비	120,000	
공부발급비	10,100	
임대차조사비	-	
기타 실비	200	
특별용역비	-	
소계	425,100	
수수료합계(공급가액)	3,212,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	321,200	
총계	3,533,200	
기납부 착수금	-	
정산청구액	3,533,200	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(250915-00-013)로 하여 주시기 바랍니다.

※ (주)하나감정평가법인 사업자등록번호 : 120-86-05531 (세금계산서문의:TEL 02-2182-8080)

★ 계좌번호 ★

◆ 농협-서울경기양돈(지역농축협) : 170435-51-015122

예금주 【(주)하나감정평가법인】

(주)하나감정평가법인

대표이사 김도곤

(TEL. : 02-2182-8000 FAX. : 02-558-0440)