

감정평가서

Appraisal Report

경상북도 김천시 울곡동 802 소재
구분건물

NC2023-1004-0001

2023-10-12

(주)하나자산신탁

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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:031)238-5600

전송:031)231-1841



인증번호 : 2023- 10257

본사 가격 심사 인증서

감정평가서번호	NC2023-1004-0001	심사일	2023-10-17
심사의뢰 본지사	(주)나라감정평가법인 경기지역본부		
물건소재지	경상북도 김천시 울곡동 802 소재 부동산		
감정평가액	\18,838,000,000		

審 査 畢

상기 감정평가서는 당 법인 심사운영규정에 의거하여
공정하고, 적법하게 본사 가격 심사를 필 하였음.

2023-10-17

(주) 나라 감정 평가 법 인
대 표 이 사 김 동 일



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사 이재호  (인)

(주) 나라 감정평가법인 경기 지역 본부 본부장 김기현  (서명 또는 인)

감정평가액	일백팔십팔억삼천팔백만원정 (\18,838,000,000.-)				
의뢰인	(주)하나자산신탁	감정평가목적	공매		
제출처	(주)하나자산신탁	기준가치	시장가치		
소유자 또는 대상 업체명	(주)하나자산신탁(수탁자)	감정평가조건	-		
목록 표시 근거	등기사항전부증명서 귀의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-	2023. 10. 11	2023. 10. 05~ 2023. 10. 11	2023. 10. 12	

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
구분건물	17개호	구분건물	17개호	-	18,838,000,000	
이	이	하	여	백		
합계					\18,838,000,000.-	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과가 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 감정평가사  (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 김천시 울곡동 소재 "김천(구미)역" 북측 인근에 위치하는 일명 "일오삼메트로" 제1층 제108호 외 16개호로서 (주)하나자산신탁에서 공매 목적으로 의뢰된 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반 이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2023년 10월 11일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2023년 10월 05일자고, 가격조사 완료일은 2023년 10월 11일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상 물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 위치확인

본건의 위치 확인은 집합건축물대장 건축물 현황도 등을 참고하여 위치 확인하였음.

2) 등록사항 열람 내역

구분	사업자등록신청일 (정정신고일)	위치 (건물명, 층, 열, 호수)	면적 (㎡)	임대차기간	보증금(원)	차임(원)
	확정일자부여일					
1	2023.01.11	일오삼메트로 2층 201호, 202호	200	2022.11.28. ~ 2027.02.27	20,000,000	1,000,000
	2023.01.11					
2	2023.01.17	일오삼메트로 1층 109호	110	2022.11.26. ~ 2027.11.25	10,000,000	500,000
	2023.01.17					
	2023.01.17	일오삼메트로 1층 110호	110	2022.11.26. ~ 2027.11.25	10,000,000	500,000
	2023.01.17					
3	2023.01.17	일오삼메트로 1층 107호, 108호	110	2022.11.26. ~ 2027.11.25	20,000,000	500,000
	2023.01.17					
	2023.01.17	일오삼메트로 1층 108호	110	2022.11.26. ~ 2027.11.25	10,000,000	500,000
	2023.01.17					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	사업자등록신청일 (정정신고일)	위치 (건물명, 층, 열, 호수)	면적 (m ²)	임대차기간	보증금(원)	차임(원)
	확정일자부여일					
4	2022.10.12	일오삼메트로 1층 105호	124.18	2022.06.15. ~ 2027.06.14	30,000,000	2,000,000
	2023.08.08					
5	2022.06.03	일오삼메트로 1층 104호, 105호	224.18	2022.06.15. ~ 2027.06.14	50,000,000	3,000,000
	2023.08.08					
	2023.08.08	일오삼메트로 1층 104호	100	2022.06.15. ~ 2027.06.14	20,000,000	1,000,000
	2023.08.08					

※ 세무서에서 발행한 본건의 상가건물임대차 현황은 상기와 같이 조사 되었으며, 정확한 임대관계는 업무시 재확인이 요망됨.

3) 전입세대 열람내역

기호 (1) ~ (17) 기준시점 현재 해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

4) 임대차 정보제공 요청내역

본건 기호 (1) ~ (17) 은 근린생활시설 및 위락시설로서, 귀측과 협의후 임대차정보제공요청(확정일자 부여사항)은 생략 하였는 바, 업무에 참고 바람.

5) 본건 부동산의 임대, 관리비체납, 유치권행사 등에 관한내역

본건 건물 내 관리사무소 탐문 조사 결과 별다른 유치권은 존재하지 않는 것으로 탐문 조사 되었으며, 관계인 및 관리사무소 탐문 결과 본건 부동산의 임대내역, 관리비체납 내역은 아래와 같이 탐문 조사 되었으며, 정확한 임대, 관리비체납, 유치권행사 등은 업무시 재확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

임대내역

기호	호수	임대보증금(원)	월임대료(원)	상호	비고
(1)	108	-	-	-	공실 (튼상가)
(2)	109	-	-	-	
(3)	110	-	-	-	
(4)	201	20,000,000	1,000,000	JS골프아카데미	일괄사용 (튼상가)
(5)	202				
(6)	301	20,000,000	3,000,000	153유흥	-
(7)	302			153노래연습장	일괄사용 (튼상가)
(8)	303				
(9)	101	5,000,000	매출액의 15%	인생역전	일괄사용 (튼상가)
(10)	102				
(11)	104	50,000,000	매출액의 12~15%	SOME.TIME 호프	일괄사용 (튼상가)
(12)	105				
(13)	103	20,000,000	3,000,000	첨단돌솥감자탕	-
(14)	107	-	-	-	공실
(15)	111	-	-	-	공실(가벽)
(16)	112	-	-	-	공실(가벽)
(17)	204	20,000,000	2,000,000	아동발달센터	인접호 (205,206호) 와 일괄사용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

관리비체납내역

기호	호수	관리비체납액(원)	비고
(1)	108	7,924,080	-
(2)	109	7,924,080	-
(3)	110	7,924,080	-
(14)	107	7,993,490	-
(15)	111	1,136,040	-
(16)	112	3,017,230	-

6) 본건 주요등기사항

본건 기호 (1) ~ (17) 은 별도의 주요등기사항은 존재하지 않음.

7) 그 밖의 참고사항

가. 본건 기호(1)~(3), (4)~(5), (7)~(8), (9)~(10), (11)~(12), (17)은 인접 호수와 일괄하여 사용중인 일명 "튼상가" 로 이용중인 바, 업무에 참고 바람. (후면 "건물이용상태" 참조)

나. 본건 기호(15), (16)은 공부상 1개호 이나, 현황은 가벽이 세워져 있는 상태로서, 업무에 참고 바람. (후면 "건물이용상태" 참조)

다. 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조』의 규정에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 거래가 되어 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청 및 평가목적 등을 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지와 건물로 배분하여 기재 하였으며, 배분 비율은 한 국부동산연구원의 비주거 집합건물 토지, 건물 배분비율표를 참고하되, 당해 토지, 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가치형성상의 제약요인을 종합 고려하여 토지 30%, 건물 70%를 적용 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요 및 현황

1. 대상부동산의 개요

경상북도 김천시 울곡동 802
[도로명주소] 경상북도 김천시 혁신3로 40

대지면적	연면적	지역	건폐율	용적률
2,539.2㎡	6,195.45㎡	중심상업지역	66.02%	188.83%
주구조	주용도	층수	주차대수	사용승인일
철근콘크리트구조	제1,2종근린행활시설, 위락시설	지하1층, 지상3층	43대	2016.11.16

전경



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상부동산의 호별개요

기호	층	호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	전용률	비고
			전유	공용	전체			
(1)	1	108	110.0	57.1915	167.1915	68.5233	65.79%	-
(2)	1	109	110.0	57.1915	167.1915	68.5233	65.79%	-
(3)	1	110	110.0	57.1915	167.1915	68.5233	65.79%	-
(4)	2	201	100.0	51.9923	151.9923	62.2939	65.79%	-
(5)	2	202	100.0	51.9923	151.9923	62.2939	65.79%	-
(6)	3	301	84.0	43.6735	127.6735	52.3269	65.79%	-
(7)	3	302	84.0	43.6735	127.6735	52.3269	65.79%	-
(8)	3	303	132.0	68.6299	200.6299	82.2279	65.79%	-
(9)	1	101	100.0	51.9923	151.9923	62.2939	65.79%	-
(10)	1	102	100.0	51.9923	151.9923	62.2939	65.79%	-
(11)	1	104	100.0	51.9923	151.9923	62.2939	65.79%	-
(12)	1	105	124.18	64.5642	188.7442	77.3567	65.79%	-
(13)	1	103	100.0	51.9923	151.9923	62.2939	65.79%	-
(14)	1	107	110.0	57.1915	167.1915	68.5233	65.79%	-
(15)	1	111	100.0	51.9923	151.9923	62.2939	65.79%	-
(16)	1	112	100.0	51.9923	151.9923	62.2939	65.79%	-
(17)	2	204	100.0	51.9923	151.9923	62.2939	65.79%	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 경상북도 김천시 울곡동 소재 '김천(구미)역' 북측 인근에 소재하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 김천(구미)역 및 노선버스정류장 등 소재하여 대중교통 이용 편의는 양호함.
주 위 환 경	주위는 본건과 유사한 상업용 건물 등이 혼재하며, 북측 인근에 대단위 아파트 단지 등이 소재하는 등 제반입지 여건은 무난한 편임.
토 지 형 태 및 이 용 상 태	대체로 등고평탄한 가장형 토지로, 근린생활시설 및 위찰시설 의 건부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	본건 동측으로 노폭 약30~35미터 정도의 광대로와 접하며, 남측으로 노폭 약20~25미터 정도의 중로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	-
버 스 정 류 장 과 의 거 리	본건 인근에 노선버스정류장이 소재함.
도 시 계 획 및 공 법 관 계	도시지역(김천도시지역), 중심상업지역(2016-03-17), 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>, 혁신도시개발예정지구(2016-03-17)<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>
공 부 와 의 차 이 그 밖 의 사 항	해당사항 없음

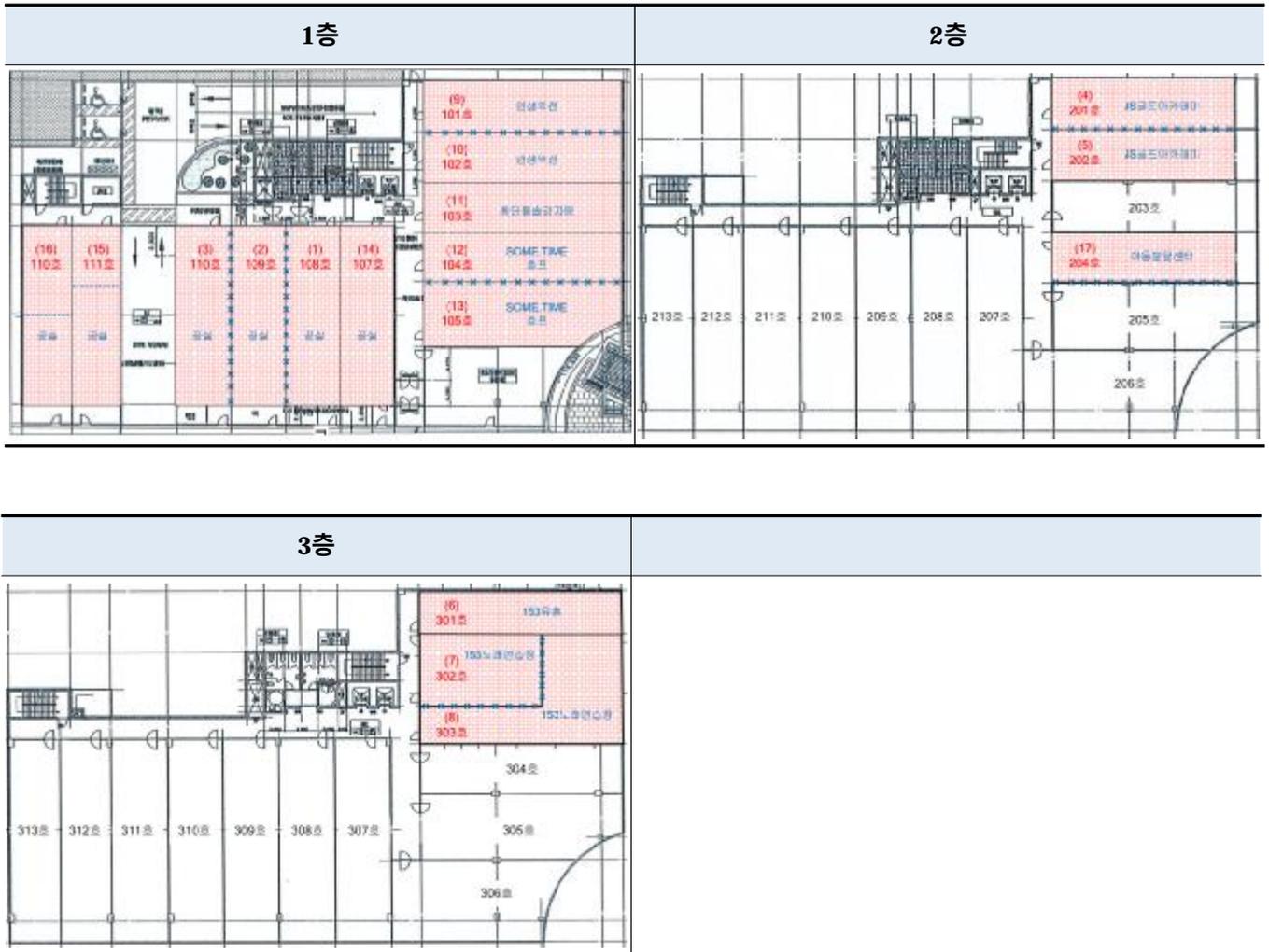
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물 현황

기재항목	기재사항						
건물구조	철근콘크리트조구조 (철근)콘크리트지붕 3층 건 중 제1층 제108호 외 16개호로서, 외벽 : 인조석붙임, 드라이비트 등 마감, 내벽 : 몰탈 위 페인트, 내부 인테리어 등 마감, 창호 : 알미늄 전면 샷시, 하이샷시 등 임.						
이용상황	제1, 2종근린생활시설 및 위락시설로 이용중임. (후면 "건물이용상태" 참조)						
부대설비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	유무	-	-	○	○	○	-
주차여건	옥내외주차장(주차면 43대) 소재함.						
공부와의 차이	-						
그밖의 사항	본건 기호(1)~(3), (4)~(5), (7)~(8), (9)~(10), (11)~(12), (17)은 인접 호수와 일괄하여 사용중인 일명 "튼상가" 로 이용중이며, 기호(15), (16)은 공부상 1개호 이나, 현황은 가벽이 세워져 있는 상태임. (후면 "건물이용상태" 참조)						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 층별 및 호별배치도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 비준가액

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 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격(원) (단가:원/㎡)	자료출처	거래시점
								신축년도
#1	울곡동 780	-	3 / 313	68.8	45.63	295,000,000 (@4,290,000)	실거래 신고	2022.03.07
								2015.11
#2	울곡동 783	울곡스퀘어	1 / 109	64.0	93.38	800,000,000 (@12,500,000)	실거래 신고	2022.05.07
								2016.07
#3	울곡동 798	에비뉴동	1 / 110	23.263	6.73	305,000,000 (@13,100,000)	실거래 신고	2022.02.23
								2017.11
#4	울곡동 802	-	1 / 106-1	49.85	31.05	700,000,000 (@14,000,000)	실거래 신고	2023.01.26
								2016.11

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격(원) (단가)	자료출처	거래시점
								신축년도
#5	울곡동 802	-	1 / 106	52.89	32.95	1,200,000,000 (@22,700,000)	실거래 신고	2022.10.31
								2016.11
#6	울곡동 802	-	2 / 208	110.0	68.52	532,480,000 (@4,840,000)	실거래 신고	2023.02.20
								2016.11
#7	울곡동 802	-	3 / 306	126.44	78.76	561,300,000 (@4,440,000)	실거래 신고	2023.04.03
								2016.11

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상 물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된【사례 #4】를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

【상업용 부동산 지역별 자본수익률표(집합상가) : 경북김천혁신도시】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	0.58	0.52	0.17	-0.45
2023년	-0.77	-0.88	-	-

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#4	자본수익률	2023.01.26~ 2023.10.11	$(1-0.0077 \times 65/90) \times (1-0.0088) \times (1-0.0088 \times 103/91)$ ≈ 0.97587

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【비교항목】

【상업용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
외부요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)
내부요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	경과연수에 따른 노후도
개별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비교내용

기호 (1) ~ (17) 은 거래사례 #4 와 비교할 때 동일 건물내에 소재하는 바, 외부요인, 내부요인은 대체로 유사하나, 층별효용, 위치별효용, 전유부분의 면적, 내부마감재 등을 종합 고려하여 하기와 같이 결정함.

기호	거래사례	외부요인	내부요인	개별요인	기타요인	비교치	비고
(1)	#4	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970	-
(2)	#4	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970	-
(3)	#4	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970	-
(4)	#4	1.00	1.00	0.37	1.00	0.370	-
(5)	#4	1.00	1.00	0.37	1.00	0.370	-
(6)	#4	1.00	1.00	0.34	1.00	0.340	-
(7)	#4	1.00	1.00	0.34	1.00	0.340	-
(8)	#4	1.00	1.00	0.34	1.00	0.340	-
(9)	#4	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020	-
(10)	#4	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020	-
(11)	#4	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030	-
(12)	#4	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050	-
(13)	#4	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030	-
(14)	#4	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990	-
(15)	#4	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960	-
(16)	#4	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960	-
(17)	#4	1.00	1.00	0.37	1.00	0.370	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
(1)	700,000,000 (@14,000,000)	1.00	0.97587	0.970	110.0	1,462,141,029	1,460,000,000 (@13,300,000)
					49.85		
(2)	700,000,000 (@14,000,000)	1.00	0.97587	0.970	110.0	1,462,141,029	1,460,000,000 (@13,300,000)
					49.85		
(3)	700,000,000 (@14,000,000)	1.00	0.97587	0.970	110.0	1,462,141,029	1,460,000,000 (@13,300,000)
					49.85		
(4)	700,000,000 (@14,000,000)	1.00	0.97587	0.370	100.0	507,021,725	507,000,000 (@5,070,000)
					49.85		
(5)	700,000,000 (@14,000,000)	1.00	0.97587	0.370	100.0	507,021,725	507,000,000 (@5,070,000)
					49.85		
(6)	700,000,000 (@14,000,000)	1.00	0.97587	0.340	84.0	391,365,959	391,000,000 (@4,650,000)
					49.85		
(7)	700,000,000 (@14,000,000)	1.00	0.97587	0.340	84.0	391,365,959	391,000,000 (@4,650,000)
					49.85		
(8)	700,000,000 (@14,000,000)	1.00	0.97587	0.340	132.0	615,003,649	615,000,000 (@4,660,000)
					49.85		
(9)	700,000,000 (@14,000,000)	1.00	0.97587	1.020	100.0	1,397,735,567	1,400,000,000 (@14,000,000)
					49.85		
(10)	700,000,000 (@14,000,000)	1.00	0.97587	1.020	100.0	1,397,735,567	1,400,000,000 (@14,000,000)
					49.85		

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/m ²)
(11)	700,000,000 (@14,000,000)	1.00	0.97587	1.030	100.0	1,411,438,857	1,410,000,000 (@14,100,000)
					49.85		
(12)	700,000,000 (@14,000,000)	1.00	0.97587	1.050	124.18	1,786,758,263	1,790,000,000 (@14,400,000)
					49.85		
(13)	700,000,000 (@14,000,000)	1.00	0.97587	1.030	100.0	1,411,438,857	1,410,000,000 (@14,100,000)
					49.85		
(14)	700,000,000 (@14,000,000)	1.00	0.97587	0.990	110.0	1,492,288,267	1,490,000,000 (@13,500,000)
					49.85		
(15)	700,000,000 (@14,000,000)	1.00	0.97587	0.960	100.0	1,315,515,827	1,320,000,000 (@13,200,000)
					49.85		
(16)	700,000,000 (@14,000,000)	1.00	0.97587	0.960	100.0	1,315,515,827	1,320,000,000 (@13,200,000)
					49.85		
(17)	700,000,000 (@14,000,000)	1.00	0.97587	0.370	100.0	507,021,725	507,000,000 (@5,070,000)
					49.85		

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 본건 평가사례 (담보)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액(원)	기준시점
								신축년도
본건	울곡동 802	일오삼메트로	1 / 108 외 16개호	-	-	담보	14,000,000,000	2021.02.16
								2016.11
호별단가(원/㎡)								
호	단가(원/㎡)	호	단가(원/㎡)	호	단가(원/㎡)			
108	10,400,000	302	2,640,000	103	10,600,000			
109	10,400,000	303	2,640,000	107	10,400,000			
110	10,400,000	101	10,600,000	111	10,100,000			
201	3,560,000	102	10,600,000	112	10,100,000			
202	3,560,000	104	10,600,000	204	3,560,000			
301	2,640,000	105	10,600,000					

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPAHUB)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액(원) (단가(원/㎡))	기준시점
							신축년도
#1	울곡동 792	한신미씨티	1 / 114	37.48	담보	456,000,000 (@12,200,000)	2021.11.12
							2016.08
#2	울곡동 798	파크드림	1 / 126	42.82	공매	559,000,000 (@13,100,000)	2022.10.05
							2017.05
#3	울곡동 802	일오삼메트로	2 / 207	110.0	담보	470,000,000 (@4,270,000)	2023.02.28
							2016.11
#4	울곡동 802	일오삼메트로	3 / 304	100.0	담보	315,000,000 (@3,150,000)	2023.04.10
							2016.11
#5	울곡동 808	스타메디	1 / 102	46.4	담보	690,000,000 (@14,900,000)	2022.09.26
							2021.11
#6	울곡동 808	스타메디	1 / 106	170.4	담보	2,130,000,000 (@12,500,000)	2022.03.23
							2021.11
#7	울곡동 1123	더스퀘어	1 / 101	62.25	경매	805,000,000 (@12,900,000)	2022.08.22
							2016.10

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KPAHUB)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
'김천(구미)역' 북측 인근	광대로	근린생활시설	@12,000,000원/m ² ~ @15,000,000원/m ² 수준	1층 소재 유사 규모
			@4,500,000원/m ² ~ @5,000,000원/m ² 수준	2층 소재 유사 규모
			@4,000,000원/m ² ~ @4,500,000원/m ² 수준	3층 소재 유사 규모

인근지역의 가격수준에 관한의견

본건 인근 상업시설(상가)의 가격수준은 상기와 같은 수준으로 탐문 조사되며, 규모별, 위치별, 층별, 향별, 건물의 면적, 노후도, 시공의 정도에 따라 가격 편차가 있음.

4) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

(용도 : 상가/근린상가, 단위 : %)

지역통계	경북	김천시	울곡동
1년간 평균	59.27	55.65	32.55
6개월 평균	55.94	55.65	32.55

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
(1)	제1층 제108호	110.0	1,460,000,000	@13,300,000	-
(2)	제1층 제109호	110.0	1,460,000,000	@13,300,000	-
(3)	제1층 제110호	110.0	1,460,000,000	@13,300,000	-
(4)	제2층 제201호	100.0	507,000,000	@5,070,000	-
(5)	제2층 제202호	100.0	507,000,000	@5,070,000	-
(6)	제3층 제301호	84.0	391,000,000	@4,650,000	-
(7)	제3층 제302호	84.0	391,000,000	@4,650,000	-
(8)	제3층 제303호	132.0	615,000,000	@4,660,000	-
(9)	제1층 제101호	100.0	1,400,000,000	@14,000,000	-
(10)	제1층 제102호	100.0	1,400,000,000	@14,000,000	-
(11)	제1층 제104호	100.0	1,410,000,000	@14,100,000	-
(12)	제1층 제105호	124.18	1,790,000,000	@14,400,000	-
(13)	제1층 제103호	100.0	1,410,000,000	@14,100,000	-
(14)	제1층 제107호	110.0	1,490,000,000	@13,500,000	-
(15)	제1층 제111호	100.0	1,320,000,000	@13,200,000	-
(16)	제1층 제112호	100.0	1,320,000,000	@13,200,000	-
(17)	제2층 제204호	100.0	507,000,000	@5,070,000	-
합 계			18,838,000,000		

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 결정의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 귀의뢰요청 및 평가목적에 고려한 토지, 건물 배분내역

1. 비주거용 집합건물 토지, 건물 배분비율표

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층이상	
			토지	건물	토지	건물								
매 장 용 빌 딩	서울	10층이하	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	2.1~ 3.1	7.9~ 6.9	3.4~ 4.4	6.6~ 5.6	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3				
		11층이상	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.0~ 4.0	7.0~ 6.0	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4		
	부산	10층이하	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.2~ 4.2	6.8~ 5.8	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4				
		11층이상	3.3~ 4.3	6.7~ 5.7	1.4~ 2.4	8.6~ 7.6	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	3.6~ 4.4	6.4~ 5.4		
	대도시	10층이하	3.1~ 4.1	6.9~ 5.9	1.5~ 2.5	8.5~ 7.5	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.9~ 3.9	7.1~ 6.1				
		11층이상	2.5~ 3.5	7.5~ 6.2	1.2~ 2.2	8.8~ 7.8	2.0~ 3.0	8.0~ 7.0	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5		

2. 토지, 건물 배분내역

본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조』의 규정에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 거래가 되어 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청 및 평가목적 등을 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지와 건물로 배분하여 기재 하였으며, 배분 비율은 한국부동산연구원의 비주거 집합건물 토지, 건물 배분비율표를 참고하되, 당해 토지, 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가치형성상의 제약요인을 종합 고려하여 토지 30%, 건물 70%를 적용 하였음.

기호	토지감정평가액(원)	건물감정평가액(원)	총액(원)
	30%	70%	100%
(1)~(17)	5,651,400,000	13,186,600,000	18,838,000,000

※ 상세 내역은 후면 "집합건물감정평가명세표" 참조

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	용도	구조	면적 (㎡)		평가금액		비고	
				공부면적	사정면적	단가	금액		
1 (1) (2) (3) (4) (5)	경상북도 김천시 울곡동 802 [도로명주소] 경상북도 김천시 혁신3로 40 동 소 802	대	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층						
			지하1층	1,400.57					
			1층	1,491.96					
			2층	1,651.46					
			3층	1,651.46					
				2,539.2					
			(내)						
			철근콘크리트구조						
			제1층 제108호	110.0000	110.0000	-	1,460,000,000	비준가액 (공용면적: 57.1915 ㎡)	
			1. 소유권대지권	68.5233 / 2,539.2	68.5233		※ 배분내역 토지 : 438,000,000 건물 : 1,022,000,000		
			(내)						
			철근콘크리트구조						
			제1층 제109호	110.0000	110.0000	-	1,460,000,000	비준가액 (공용면적: 57.1915 ㎡)	
			1. 소유권대지권	68.5233 / 2,539.2	68.5233		※ 배분내역 토지 : 438,000,000 건물 : 1,022,000,000		
			(내)						
			철근콘크리트구조						
			제1층 제110호	110.0000	110.0000	-	1,460,000,000	비준가액 (공용면적: 57.1915 ㎡)	
			1. 소유권대지권	68.5233 / 2,539.2	68.5233		※ 배분내역 토지 : 438,000,000 건물 : 1,022,000,000		
			(내)						
			철근콘크리트구조						
			제2층 제201호	100.0000	100.0000	-	507,000,000	비준가액 (공용면적: 51.9923 ㎡)	
			1. 소유권대지권	62.2939 / 2,539.2	62.2939		※ 배분내역 토지 : 152,100,000 건물 : 354,900,000		
			(내)						
			철근콘크리트구조						

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	용도	구조	면적 (㎡)		평가가액		비고
				공부면적	사정면적	단가	금액	
(6)			제2층 제202호	100.0000	100.0000	-	507,000,000	비준가액 (공용면적: 51.9923 ㎡)
			1. 소유권대지권	62.2939 / 2,539.2	62.2939			
			(내)					
(7)			철근콘크리트구조 제3층 제301호	84.0000	84.0000	-	391,000,000	비준가액 (공용면적: 43.6735 ㎡)
			1. 소유권대지권	52.3269 / 2,539.2	52.3269			
			(내)					
(8)			철근콘크리트구조 제3층 제302호	84.0000	84.0000	-	391,000,000	비준가액 (공용면적: 43.6735 ㎡)
			1. 소유권대지권	52.3269 / 2,539.2	52.3269			
			(내)					
(9)			철근콘크리트구조 제3층 제303호	132.0000	132.0000	-	615,000,000	비준가액 (공용면적: 68.6299 ㎡)
			1. 소유권대지권	82.2279 / 2,539.2	82.2279			
			(내)					
(10)			철근콘크리트구조 제1층 제101호	100.0000	100.0000	-	1,400,000,000	비준가액 (공용면적: 51.9923 ㎡)
			1. 소유권대지권	62.2939 / 2,539.2	62.2939			
			(내)					
(10)			철근콘크리트구조 제1층 제102호	100.0000	100.0000	-	1,400,000,000	비준가액 (공용면적: 51.9923 ㎡)
			1. 소유권대지권	62.2939 / 2,539.2	62.2939			
			(내)					

※ 배분내역

토지 : 420,000,000

건물 : 980,000,000

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	용도	구조	면적 (㎡)		평가가액		비고
				공부면적	사정면적	단가	금액	
(11)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호 1. 소유권대지권	100.0000 62.2939 / 2,539.2	100.0000 62.2939	-	토지 : 420,000,000 건물 : 980,000,000 1,410,000,000 ※배분내역 토지 : 423,000,000 건물 : 987,000,000	비준가액 (공용면적: 51.9923 ㎡)
(12)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호 1. 소유권대지권	124.1800 77.3567 / 2,539.2	124.1800 77.3567	-	토지 : 423,000,000 건물 : 1,253,000,000 1,790,000,000 ※배분내역 토지 : 537,000,000 건물 : 1,253,000,000	비준가액 (공용면적: 64.5642 ㎡)
(13)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호 1. 소유권대지권	100.0000 62.2939 / 2,539.2	100.0000 62.2939	-	토지 : 423,000,000 건물 : 987,000,000 1,410,000,000 ※배분내역 토지 : 423,000,000 건물 : 987,000,000	비준가액 (공용면적: 51.9923 ㎡)
(14)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제107호 1. 소유권대지권	110.0000 68.5233 / 2,539.2	110.0000 68.5233	-	토지 : 447,000,000 건물 : 1,043,000,000 1,490,000,000 ※배분내역 토지 : 447,000,000 건물 : 1,043,000,000	비준가액 (공용면적: 57.1915 ㎡)
(15)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제111호 1. 소유권대지권	100.0000 62.2939 / 2,539.2	100.0000 62.2939	-	토지 : 396,000,000 건물 : 924,000,000 1,320,000,000 ※배분내역 토지 : 396,000,000 건물 : 924,000,000	비준가액 (공용면적: 51.9923 ㎡)
			(내)					

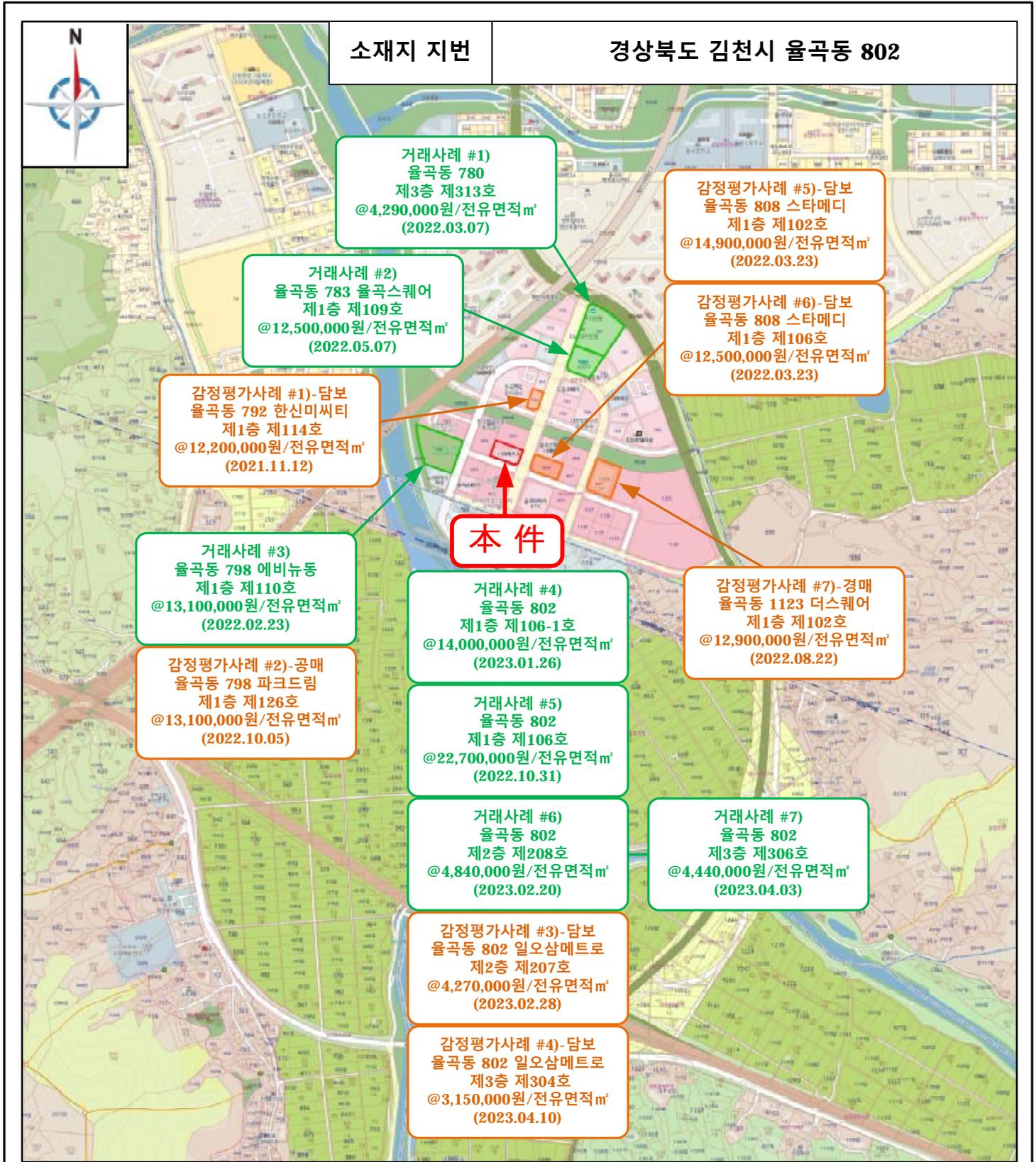
구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	용도	구조	면적 (㎡)		평가금액		비고
				공부면적	사정면적	단가	금액	
(16)			철근콘크리트구조 제1층 제112호 1. 소유권대지권	100.0000 62.2939 / 2,539.2	100.0000 62.2939	-	1,320,000,000	비준가액 (공용면적: 51.9923 ㎡) ※배분내역 토지 : 396,000,000 건물 : 924,000,000
(17)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호 1. 소유권대지권	100.0000 62.2939 / 2,539.2	100.0000 62.2939	-	507,000,000	
합계						₩	18,838,000,000	

광역 위치도



위 치 도



각종사례 표시도	 본 건	 표준지공시지가	 감정평가사례	 거래사례

사 진 용 지



【 본건 남동측에서 촬영 】



【 본건 남서측에서 촬영 】

사 진 용 지



【 기호(1)~(3) 108~110호 촬영 】



【 기호(4), (5) 201, 202호 촬영 】

사 진 용 지



【 기호(6) 301호 촬영 】



【 기호(7), (8) 302, 303호 촬영 】

사 진 용 지



【 기호(9), (10) 101, 102호 촬영 】



【 기호(11), (12) 104, 105호 촬영 】

사 진 용 지



【 기호(13) 103호 촬영 】



【 기호(14) 107호 촬영 】

사 진 용 지



【 기호(15) 111호 촬영 】

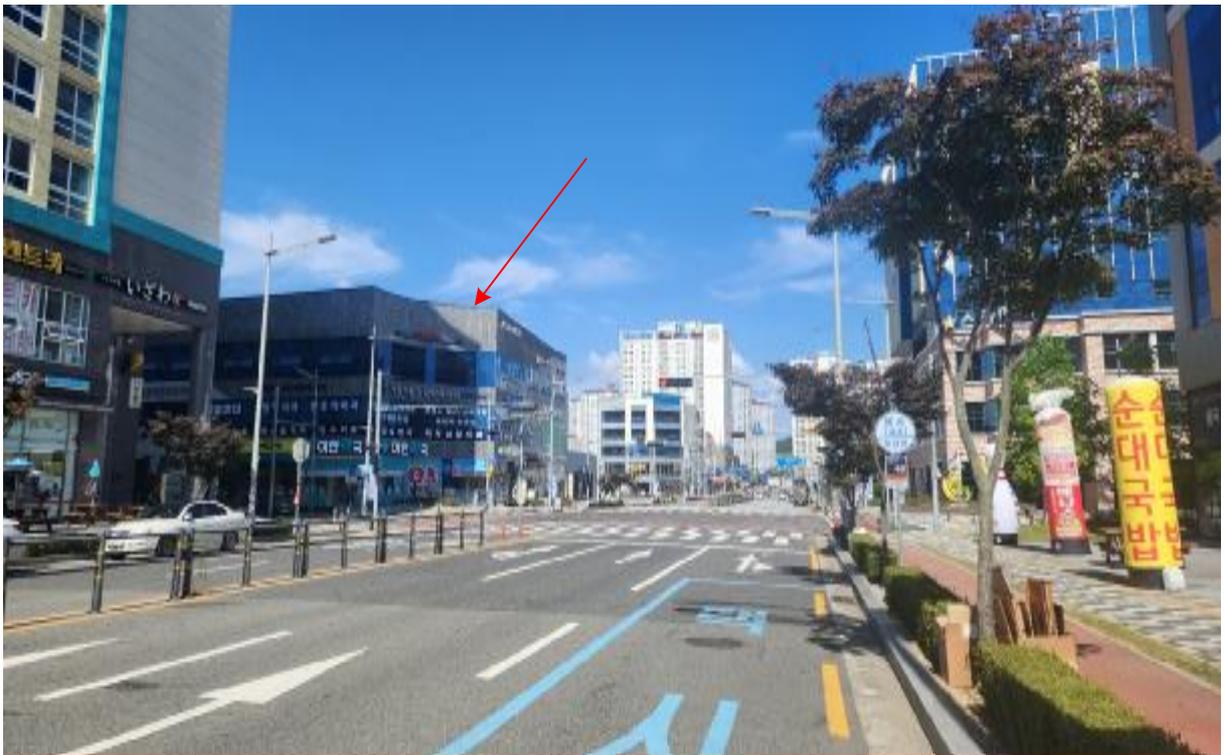


【 기호(16) 112호 촬영 】

사 진 용 지



【 기호(17) 204호 촬영 】



【 본건 남측에서 촬영한 주위환경 】

(주) 나라 감정평가법인

주 소 : 우)16704 경기도 수원시 영통구 봉영로 1612, 615호 (영통동, 보보스프라자)
전 화 : 031)238-5600 전 송 : 031)231-1841

문서번호 : NC2023-1004-0001

시행일자 : 2023-10-12

수 신 : (주)하나자산신탁

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일	자		
수	시	간	결	
	번	호	재	
			공	
			람	
	처	리		
	과			
	담	당		
	자			

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2023-10-04자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『경상북도 김천시 울곡동 802 소재 구분건물』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감정평가서 2부
감정평가 보수료 청구서 1부
전자세금계산서 1부. 끝.

(주) 나라 감정평가법인

경기지역본부 본부장 김 기 현

감정평가 보수료 청구서

(주)하나자산신탁 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NC2023-1004-0001

一금일천사백팔십일만사천팔백원整 (\14,814,800.-)

의뢰문서번호 :

의뢰일자 : 2023-10-04

건명 : 경상북도 김천시 울곡동 802 소재 구분건물

청구내역

과목	금액	비고	
가. 감정평가수수료	13,147,800	$((18,838,000,000 \times 6/10,000) \times 1.0) + 1,845,000 = 13,147,800$	
나. 실비	토지조사비		0
	물건조사비		10,000
	여비교통비		279,000
	공부발급비		18,000
	특별용역비		0
	기타 실비		14,000
	실비 소계		321,000
소계	13,468,000	\1,000원 미만 절사	
다. 부가가치세	1,346,800	소계 금액의 10%	
합계	14,814,800		
기납부착수금	0		
정산청구액	14,814,800		

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "23-1004-0001" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 124-85-25449

※ 송금처

하나은행. 영통

428-910035-13004

(주) 나라 감정평가법인
경기지역본부 본부장 김기현