구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경상북도 포항시 남구 대잠동 [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 대이로 4	971-3 네이처파크	공동주택 및 업무시설 및 제1종 근린생활시설	철근 콘크리트구조 콘크리트 (평지붕)지붕 10층				부산시중앙신협
1	경상북도 포항시 남구 대잠동	971-3	대	제2종일반주거지역	1,873.2			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	80.0517	80.0517	253,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	43.415 1,873.2x------ 1873.2	43.415		
							토지·건물 배분내역	
							토 지 : 75,900,000	
							건 물 : 177,100,000	
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	84.814	84.814	271,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	45.998 1,873.2x------ 1873.2	45.998		
							토지·건물 배분내역	
							토 지 : 81,300,000	
							건 물 : 189,700,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	80.0517	80.0517	256,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	43.415 1,873.2x------ 1873.2	43.415		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 76,800,000 179,200,000	
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	84.9	84.9	185,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	46.044 1,873.2x------ 1873.2	46.044		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 55,500,000 129,500,000	
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	80.0517	80.0517	258,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	43.415 1,873.2x------ 1873.2	43.415		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 77,400,000 180,600,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호 소유권 1 ------- 대지권	84.814 45.998 1,873.2x------ 1873.2	84.814 45.998	277,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 배분내역 83,100,000 193,900,000
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호 소유권 1 ------- 대지권	84.814 45.998 1,873.2x------ 1873.2	84.814 45.998	277,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 배분내역 83,100,000 193,900,000
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호 소유권 1 ------- 대지권	80.0517 43.415 1,873.2x------ 1873.2	80.0517 43.415	261,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 배분내역 78,300,000 182,700,000

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
(27)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1003호 소유권 1 ------- 대지권	80.0517 43.415 1,873.2x------ 1873.2	80.0517 43.415	266,000,000 배분내역 토 지 : 건 물 :	비준가액 79,800,000 186,200,000
	합 계						**₩2,304,000,000.-**	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경상북도 포항시 남구 대잠동 [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 대이로 4	971-3 네이처파크	공동주택 및 업무시설 및 제1종 근린생활시설	철근 콘크리트구조 콘크리트 (평지붕)지붕 10층				부산동부신협
1	경상북도 포항시 남구 대잠동	971-3	대	제2종일반주거지역	1,873.2			
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	84.9	84.9	183,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	46.044 1,873.2x------ 1873.2	46.044		
							토지·건물 배분내역	
							토 지 : 54,900,000	
							건 물 : 128,100,000	
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	84.5912	84.5912	270,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	45.877 1,873.2x------ 1873.2	45.877		
							토지·건물 배분내역	
							토 지 : 81,000,000	
							건 물 : 189,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호 소유권 1 ------- 대지권	84.5912 45.877 1,873.2x------ 1873.2	84.5912 45.877	270,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 81,000,000 189,000,000	비준가액
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호 소유권 1 ------- 대지권	84.9 46.044 1,873.2x------ 1873.2	84.9 46.044	185,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 55,500,000 129,500,000	비준가액
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호 소유권 1 ------- 대지권	84.814 45.998 1,873.2x------ 1873.2	84.814 45.998	274,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 82,200,000 191,800,000	비준가액

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호 소유권 1 ------- 대지권	84.814 45.998 1,873.2x------ 1873.2	84.814 45.998	274,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 82,200,000 191,800,000	비준가액
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제604호 소유권 1 ------- 대지권	84.9 46.044 1,873.2x------ 1873.2	84.9 46.044	187,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 56,100,000 130,900,000	비준가액
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제704호 소유권 1 ------- 대지권	84.9 46.044 1,873.2x------ 1873.2	84.9 46.044	187,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 56,100,000 130,900,000	비준가액

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호 소유권 1 ------- 대지권	84.5912 45.877 1,873.2x------ 1873.2	84.5912 45.877	276,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 배분내역 82,800,000 193,200,000
(25)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호 소유권 1 ------- 대지권	84.5912 45.877 1,873.2x------ 1873.2	84.5912 45.877	279,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 배분내역 83,700,000 195,300,000
(26)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1002호 소유권 1 ------- 대지권	84.5912 45.877 1,873.2x------ 1873.2	84.5912 45.877	281,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 배분내역 84,300,000 196,700,000
	합 계						**₩2,666,000,000.-**	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경상북도 포항시 남구 대잠동 [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 대이로 4	971-3 네이처파크	공동주택 및 업무시설 및 제1종 근린생활시설	철근 콘크리트구조 콘크리트 (평지붕)지붕 10층				포항제일신협
1	경상북도 포항시 남구 대잠동	971-3	대	제2종일반주거지역	1,873.2			
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	84.9	84.9	183,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	46.044 1,873.2x------ 1873.2	46.044		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 54,900,000 128,100,000	
(28)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1004호	58.3806	58.3806	194,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	31.662 1,873.2x------ 1873.2	31.662		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 58,200,000 135,800,000	
	합 계						**₩377,000,000.-**	

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경상북도 포항시 남구 대잠동 [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 대이로 4	971-3 네이처파크	공동주택 및 업무시설 및 제1종 근린생활시설	철근 콘크리트구조 콘크리트 (평지붕)지붕 10층				송도신협
1	경상북도 포항시 남구 대잠동	971-3	대	제2종일반주거지역	1,873.2			
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	80.0517	80.0517	256,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	43.415 1,873.2x------ 1873.2	43.415		
							토지·건물 배분내역	
							토 지 : 76,800,000	
							건 물 : 179,200,000	
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	84.5912	84.5912	273,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	45.877 1,873.2x------ 1873.2	45.877		
							토지·건물 배분내역	
							토 지 : 81,900,000	
							건 물 : 191,100,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호 소유권 1 ------- 대지권	80.0517 43.415 1,873.2x------ 1873.2	80.0517 43.415	261,000,000 배분내역 토 지 : 78,300,000 건 물 : 182,700,000	비준가액
	합 계						**₩790,000,000.-**	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경상북도 포항시 남구 대잠동 [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 대이로 4	971-3 네이처파크	공동주택 및 업무시설 및 제1종 근린생활시설	철근 콘크리트구조 콘크리트 (평지붕)지붕 10층				대동신협
1	경상북도 포항시 남구 대잠동	971-3	대	제2종일반주거지역	1,873.2			
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	84.5912	84.5912	273,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	45.877 1,873.2x------ 1873.2	45.877		
						토지·건물 토 지 : 81,900,000 건 물 : 191,100,000	배분내역	
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	84.5912	84.5912	276,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	45.877 1,873.2x------ 1873.2	45.877		
						토지·건물 토 지 : 82,800,000 건 물 : 193,200,000	배분내역	

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호 소유권 1 ------- 대지권	84.814 45.998 1,873.2x------ 1873.2	84.814 45.998	279,000,000 배분내역 토 지 : 건 물 :	비준가액 83,700,000 195,300,000
	합 계						**₩828,000,000.-**	
			이	하	여	백		

MS Your Valuation Partner

감정평가서 Appraisal Report

평 가 의 뢰 인	부산시중앙신용협동조합 이사장 외 4
건 명	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3 네이처파크 제2층 제203호 외 27개호
감정평가서번호	미래새한 2406-61-05003호

발송 2024.06.12 (주)미래새한감정평가법인 부산지사



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

미래새한감정평가법인 부산지사
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD
TEL : (051)853-3800 FAX : (051)853-3801

미래새한감정평가법인

인증 번호	2406-61-05003-1
심의 일자	2024-06-12

감정평가 심의인증서

제 출 처	부산시중앙신용협동조합 외 4		
발 의 처	부산지사	감정서번호	2406-61-05003
평가목적	공매	담당평가사	전종문
물건소재지	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3 네이처파크 제2층 제203호 외		
감정평가액	₩ 6,965,000,000		

◈ 심의 내용

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 제규정과의 적합성
5. 협약내용 및 협조사항의 이행
6. 기타 감정평가에 관련된 사항

본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에 따라 심의하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

감정평가심의위원회 위원장

위 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정의 심의절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심의인증서를 발행합니다.

(주)미래새한감정평가법인

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 날인합니다.

감정평가사
전 종 문 (인)

(주)미래새한감정평가법인 부산지사
대표자 조 재 균 (인)

감정평가액	육십구억육천오백만원정 (₩6,965,000,000.-)

의 뢰 인	부산시중앙신용협동조합 이사장 외 4		감정평가 목적	공매	
채 무 자	--		제 출 처	부산시중앙신용협동조합 외	
소 유 자 (대상업체명)	이승호		기 준 가 치	시장가치	
			감정평가 조건	--	
목록 표시 근거	등기사항전부증명서		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
			2024-06-10	2024-06-10	2024-06-11

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	28개호	구분건물	28개호	-	6,965,000,000
			이 하 여 백			
	합 계					₩6,965,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인 합니다.

심 사 자
감정평가사 (인)

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경상북도 포항시 남구 대잠동 [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 대이로 4	971-3 네이처파크	공동주택 및 업무시설 및 제1종 근린생활시설	철근 콘크리트구조 콘크리트 (평지붕)지붕 10층				부산시중앙신협
1	경상북도 포항시 남구 대잠동	971-3	대	제2종일반주거지역	1,873.2			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	80.0517	80.0517	253,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	43.415 1,873.2x------ 1873.2	43.415		
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	84.814	84.814	271,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	45.998 1,873.2x------ 1873.2	45.998		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	80.0517	80.0517	256,000,000	비준가액

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
				소유권 1 ------- 대지권	43.415 1,873.2x------ 1873.2	43.415		
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	84.9	84.9	185,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	46.044 1,873.2x------ 1873.2	46.044		
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	80.0517	80.0517	258,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	43.415 1,873.2x------ 1873.2	43.415		
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	84.814	84.814	277,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	45.998 1,873.2x------ 1873.2	45.998		
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	84.814	84.814	277,000,000	비준가액

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
				소유권	45.998			
				1 -------	1,873.2x------	45.998		
				대지권	1873.2			
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호	80.0517	80.0517	261,000,000	비준가액
				소유권	43.415			
				1 -------	1,873.2x------	43.415		
				대지권	1873.2			
(27)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1003호	80.0517	80.0517	266,000,000	비준가액
				소유권	43.415			
				1 -------	1,873.2x------	43.415		
				대지권	1873.2			
	합 계						**₩2,304,000,000.-**	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경상북도 포항시 남구 대잠동 [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 대이로 4	971-3 네이처파크	공동주택 및 업무시설 및 제1종 근린생활시설	철근 콘크리트구조 콘크리트 (평지붕)지붕 10층				부산동부신협
1	경상북도 포항시 남구 대잠동	971-3	대	제2종일반주거지역	1,873.2			
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	84.9	84.9	183,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	46.044 1,873.2x------ 1873.2	46.044		
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	84.5912	84.5912	270,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	45.877 1,873.2x------ 1873.2	45.877		
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	84.5912	84.5912	270,000,000	비준가액

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
				소유권 1 ------- 대지권	45.877 1,873.2x------ 1873.2	45.877		
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	84.9	84.9	185,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	46.044 1,873.2x------ 1873.2	46.044		
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	84.814	84.814	274,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	45.998 1,873.2x------ 1873.2	45.998		
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	84.814	84.814	274,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	45.998 1,873.2x------ 1873.2	45.998		
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제604호	84.9	84.9	187,000,000	비준가액

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
				소유권	46.044			
				1 -------	1,873.2x------	46.044		
				대지권	1873.2			
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제704호	84.9	84.9	187,000,000	비준가액
				소유권	46.044			
				1 -------	1,873.2x------	46.044		
				대지권	1873.2			
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호	84.5912	84.5912	276,000,000	비준가액
				소유권	45.877			
				1 -------	1,873.2x------	45.877		
				대지권	1873.2			
(25)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	84.5912	84.5912	279,000,000	비준가액
				소유권	45.877			
				1 -------	1,873.2x------	45.877		
				대지권	1873.2			
(26)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1002호	84.5912	84.5912	281,000,000	비준가액
				소유권	45.877			

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
				1 ------- 대지권	1,873.2x------ 1873.2	45.877 -		
	합 계						₩2,666,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경상북도 포항시 남구 대잠동 [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 대이로 4	971-3 네이처파크	공동주택 및 업무시설 및 제1종 근린생활시설	철근 콘크리트구조 콘크리트 (평지붕)지붕 10층				포항제일신협
1	경상북도 포항시 남구 대잠동	971-3	대	제2종일반주거지역	1,873.2			
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	84.9	84.9	183,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	46.044 1,873.2x------ 1873.2	46.044		
(28)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1004호	58.3806	58.3806	194,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	31.662 1,873.2x------ 1873.2	31.662		
	합 계						₩377,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경상북도 포항시 남구 대잠동 [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 대이로 4	971-3 네이처파크	공동주택 및 업무시설 및 제1종 근린생활시설	철근 콘크리트구조 콘크리트 (평지붕)지붕 10층				송도신협
1	경상북도 포항시 남구 대잠동	971-3	대	제2종일반주거지역	1,873.2			
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	80.0517	80.0517	256,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	43.415 1,873.2x------ 1873.2	43.415		
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	84.5912	84.5912	273,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	45.877 1,873.2x------ 1873.2	45.877		
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호	80.0517	80.0517	261,000,000	비준가액

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
				소유권	43.415			
				1 -------	1,873.2x------	43.415		
				대지권	1873.2			
	합 계						₩790,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경상북도 포항시 남구 대잠동 [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 대이로 4	971-3 네이처파크	공동주택 및 업무시설 및 제1종 근린생활시설	철근 콘크리트구조 콘크리트 (평지붕)지붕 10층				대동신협
1	경상북도 포항시 남구 대잠동	971-3	대	제2종일반주거지역	1,873.2			
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	84.5912	84.5912	273,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	45.877 1,873.2x------ 1873.2	45.877		
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	84.5912	84.5912	276,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	45.877 1,873.2x------ 1873.2	45.877		
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호	84.814	84.814	279,000,000	비준가액

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				소유권	45.998			
				1 -------	1,873.2x------	45.998 -		
				대지권	1873.2			
	합 계						₩828,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경상북도 포항시 남구 대잠동 소재 포항시청 남측 인근에 위치하는 네이처파크 제2층 203호 외 27개호로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

가. 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소 재 지	경상북도 포항시 남구 대잠동971-3 (경상북도 포항시 남구 대이로 4)		
건물명 및 동·층·호수	네이처파크 제2층 제203호 외 27개호		
용도지역	2종일주		
주 용 도	공동주택, 업무시설, 제1종근린생활시설		
사용승인일자	2017-08-25		
주 구 조	철근콘크리트구조		
규 모	층수(지하/지상)	호/가구/세대	
	-0/10	7/-/29	
면 적	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
	1,873.2	818.08	4,268.98



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상물건 개요

일련번호	동명	층	호	면 적(㎡)				전용률(%)	용도
				전유부분	공용부분	계약면적	대지사용권		
(1)	-	2	203	80.0517	23.3944	103.4461	43.415	77.4	아파트
(2)	-	2	204	84.9	17.2511	102.1511	46.044	83.1	오피스텔
(3)	-	3	301	84.814	24.8196	109.6336	45.998	77.4	아파트
(4)	-	3	302	84.5912	24.7522	109.3434	45.877	77.4	아파트
(5)	-	3	303	80.0517	23.3944	103.4461	43.415	77.4	아파트
(6)	-	3	304	84.9	17.2511	102.1511	46.044	83.1	오피스텔
(7)	-	4	402	84.5912	24.7522	109.3434	45.877	77.4	아파트
(8)	-	4	403	80.0517	23.3944	103.4461	43.415	77.4	아파트
(9)	-	4	404	84.9	17.2511	102.1511	46.044	83.1	오피스텔
(10)	-	5	501	84.814	24.8196	109.6336	45.998	77.4	아파트
(11)	-	5	502	84.5912	24.7522	109.3434	45.877	77.4	아파트
(12)	-	5	504	84.9	17.2511	102.1511	46.044	83.1	오피스텔
(13)	-	6	601	84.814	24.8196	109.6336	45.998	77.4	아파트
(14)	-	6	602	84.5912	24.7522	109.3434	45.877	77.4	아파트
(15)	-	6	603	80.0517	23.3944	103.4461	43.415	77.4	아파트
(16)	-	6	604	84.9	17.2511	102.1511	46.044	83.1	오피스텔
(17)	-	7	701	84.814	24.8196	109.6336	45.998	77.4	아파트
(18)	-	7	702	84.5912	24.7522	109.3434	45.877	77.4	아파트
(19)	-	7	703	80.0517	23.3944	103.4461	43.415	77.4	아파트
(20)	-	7	704	84.9	17.2511	102.1511	46.044	83.1	오피스텔
(21)	-	8	801	84.814	24.8196	109.6336	45.998	77.4	아파트
(22)	-	8	802	84.5912	24.7522	109.3434	45.877	77.4	아파트
(23)	-	8	803	80.0517	23.3944	103.4461	43.415	77.4	아파트
(24)	-	9	901	84.814	24.8196	109.6336	45.998	77.4	아파트
(25)	-	9	902	84.5912	24.7522	109.3434	45.877	77.4	아파트
(26)	-	10	1002	84.5912	24.7522	109.3434	45.877	77.4	아파트
(27)	-	10	1003	80.0517	23.3944	103.4461	43.415	77.4	아파트
(28)	-	10	1004	58.3806	17.942	76.3226	31.662	76.5	아파트
합 계				**2,313.7561**	**632.1446**	**2,945.9007**	**1,254.835**	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준가치

가. 개 요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 "시장가치 외의 가치"를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

"기준가치"란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 "시장가치", 즉 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)을 기준으로 하되, 감정평가 목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

"기준시점"이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 06월 10일을 기준시점으로 정함.

6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 대상물건은 2024년 06월 10일자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

II 감정평가의 관련규정 및 적용방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 등 일반이론에 의거하여 평가함.

2. 감정평가 관련 규정

■ 「감정평가에 관한 규칙」

감정평가에 관한 규칙 제7조 [개별물건기준 원칙 등]

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

감정평가에 관한 규칙 제11조 [감정평가방식]

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조의2(상가건물의 구분소유)

① 1동의 건물이 다음 각 호에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 "구분점포"라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.
1. 구분점포의 용도가 「건축법」 제2조제2항제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설일 것
2. 삭제 <2020. 2. 4.>
3. 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것
4. 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것

② 제1항에 따른 경계표지 및 건물번호표지에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성)

① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.
③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경(得失變更)은 등기가 필요하지 아니하다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)

① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.
④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일체로 평가하는 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였음.

나. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나 적용에 한계가 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

가. 본 감정평가서는 감정평가 목적(공매) 이외의 다른 용도로 사용 할 수 없음.

나. 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐분·부재 등으로 인하여 부득히 내부확인을 하지 못 하였으나, 관련공부(일반건축물대장상 현황도면) 및 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 업무진행시 참고하시기 바람.

Ⅲ 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 자료

가. 인근지역 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래일자 / 사용승인일	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	비고
㉠	대잠동 971	대잠트리니엔 105동/9/902	아파트	2023-08-06 / 2006-07-11	84.8798	3,480,000	295,000,000	-
㉡	대잠동 938 외	대잠 코아루타워 -/11/1103	업무시설 (오피스텔)	2024-05-04 / 2018-08-31	26.9758	3,630,000	98,000,000	-
㉢	대잠동 971-3	네이처파크 -/4/401	아파트	2022-02-15 / 2017-08-25	84.814	3,070,000	260,000,000	-

나. 인근지역 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	기준시점 / 사용승인일	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	평가 목적
①	대잠동 1036	포항자이아파트 109동/24/2401	공동주택 (아파트)	2024-01-10 / 2018-09-21	113.7229	4,510,000	513,000,000	경매
②	대잠동 971	대잠트리니엔 103동/10/1001	아파트	2024-01-09 / 2006-07-11	125.2863	3,130,000	392,000,000	경매
③	대잠동 938 외	대잠 코아루타워 -/19/1912	업무시설 (오피스텔)	2022-05-02 / 2018-08-31	26.9758	3,710,000	100,000,000	담보

라. 경매통계 분석

■ 6개월 평균

[출처: 인포케어]

용도	경 북			포 항 시 남 구			대 잠 동		
	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수
집합건물 / 아파트	81.34	79.72	259	81.52	78.94	27	0	0	0
집합건물 / 오피스텔(주거)	63.21	65.35	20	35.00	35.00	1	0	0	0

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개 요

"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 말함.

비준가액	≒	거래사례 가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교치

나. 비교사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

감정평가실무기준 3.3.1.2 [거래사례의 수집 및 선택]
① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례 ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례 ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

■ 거래사례의 선정 및 그 사유

상기 거래사례 선정기준을 모두 충족하고 대상물건과 가치형성요인이 전반적으로 유사하여 비교 가능성이 높은 거래사례를 아래와 같이 선정함.

대상물건	비교사례 선정
일련번호 (1),(3)~(5),(7),(8),(10),(11), (13)~(15),(17)~(19),(21)~(28)	거래사례 ㉠
일련번호 (2),(6),(9),(12),(16),(20)	거래사례 ㉡

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래시점 사용승인일	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	거래금액 (원)
㉠	대잠동 971	대잠트리니엔 105동/9/902	아파트	2023-08-06 2006-07-11	84.8798	3,480,000	295,000,000
㉡	대잠동 938 외	대잠 코아루타워 -/11/1103	업무시설 (오피스텔)	2024-05-04 2018-08-31	26.9758	3,630,000	98,000,000

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

라. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사 · 발표한 부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서, 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 어려운 바, 한국부동산원이 조사 · 발표한 '전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수'를 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

■ 매매가격지수

[출처: 한국부동산원]

대상물건	비교사례	지 역	유 형	거래시점(사례) 기준시점(대상)	매매가격지수 적용치
(1),(3)~(5), (7),(8), (10),(11), (13)~(15), (17)~(19), (21)~(28)	㉠	경북 포항시	아파트	2023년 07월	97.0
				2024년 04월	96.6
(2),(6),(9), (12),(16), (20)	㉡	지방권	오피스텔	2024년 04월	99.19
				2024년 04월	99.19

■ 산정방법 : 기준시점(또는 거래시점)의 각 직전달의 매매가격지수를 비교하여 산정함. 다만, 2024년05월 지수는 발표이전 이므로 2024년04월 지수를 적용함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 결정

대상물건	비교사례	지 역 (산정기간)	계 산 식	시점수정치
(1),(3)~(5), (7),(8), (10),(11), (13)~(15), (17)~(19), (21)~(28)	㉠	경북 포항시(아파트) (2023-08-06 ~ 2024-06-10)	96.6/97.0 ≒ 0.99588	**0.99588**
(2),(6),(9), (12),(16), (20)	㉡	지방권(오피스텔) (2024-05-04 ~ 2024-06-10)	99.19/99.19 ≒ 1.00000	**1.00000**

마. 가치형성요인 비교치 결정

■ 일련번호 (1) / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (주거용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍 · 치 · 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.95	경과연수에 따른 노후도에서 우세하나, 단지내 규모 등에서 열세하여, 전체적으로 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.96	층별 효용에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.912		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (2) / 비교사례 ㉡

조 건	세 부 항 목 (주거용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.80	도심지 및 상업/업무시설과의 접근성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍 · 치 · 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.95	단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.78	전유부분의 면적, 층별 효용 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.593		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (3)~(5) / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (주거용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍 · 치 · 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.95	경과연수에 따른 노후도에서 우세하나, 단지내 규모 등에서 열세하여, 전체적으로 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.97	층별 효용에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.922		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (6) / 비교사례 ㉡

조 건	세 부 항 목 (주거용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.80	도심지 및 상업/업무시설과의 접근성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍 · 치 · 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.95	단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.78	전유부분의 면적, 층별 효용 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.593		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (7),(8) / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (주거용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍 · 치 · 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.95	경과연수에 따른 노후도에서 우세하나, 단지내 규모 등에서 열세하여, 전체적으로 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.97	층별 효용에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.922		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (9) / 비교사례 ㉡

조 건	세 부 항 목 (주거용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.80	도심지 및 상업/업무시설과의 접근성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍 · 치 · 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.95	단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.79	전유부분의 면적, 층별 효용 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.600		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (10),(11) / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (주거용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍 · 치 · 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.95	경과연수에 따른 노후도에서 우세하나, 단지내 규모 등에서 열세하여, 전체적으로 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.98	층별 효용에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.931		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (12) / 비교사례 ㉡

조 건	세 부 항 목 (주거용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.80	도심지 및 상업/업무시설과의 접근성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍 · 치 · 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.95	단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.79	전유부분의 면적, 층별 효용 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.600		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (13)~(15) / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (주거용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍 · 치 · 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.95	경과연수에 따른 노후도에서 우세하나, 단지내 규모 등에서 열세하여, 전체적으로 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.98	층별 효용에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.931		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (16) / 비교사례 ㉡

조 건	세 부 항 목 (주거용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.80	도심지 및 상업/업무시설과의 접근성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍 · 치 · 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.95	단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.80	전유부분의 면적, 층별 효용 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.608		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (17)~(19) / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (주거용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍 · 치 · 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.95	경과연수에 따른 노후도에서 우세하나, 단지내 규모 등에서 열세하여, 전체적으로 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.99	층별 효용에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.941		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (20) / 비교사례 ㉡

조 건	세 부 항 목 (주거용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.80	도심지 및 상업/업무시설과의 접근성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍 · 치 · 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.95	단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.80	전유부분의 면적, 층별 효용 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.608		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (21)~(23) / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (주거용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍 · 치 · 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.95	경과연수에 따른 노후도에서 우세하나, 단지내 규모 등에서 열세하여, 전체적으로 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.99	층별 효용에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.941		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (24),(25) / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (주거용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍 · 치 · 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.95	경과연수에 따른 노후도에서 우세하나, 단지내 규모 등에서 열세하여, 전체적으로 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.950		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (26)~(28) / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (주거용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍 · 치 · 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.95	경과연수에 따른 노후도에서 우세하나, 단지내 규모 등에서 열세하여, 전체적으로 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.01	층별 효용에서 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.960		

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	비교사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	㉠	3,480,000	1.000	0.99588	0.912	3,160,684	80.0517	253,018,127	253,000,000
(2)	㉡	3,630,000	1.000	1.00000	0.593	2,152,590	84.9	182,754,891	183,000,000
(3)	㉠	3,480,000	1.000	0.99588	0.922	3,195,340	84.814	271,009,567	271,000,000
(4)	㉠	3,480,000	1.000	0.99588	0.922	3,195,340	84.5912	270,297,645	270,000,000
(5)	㉠	3,480,000	1.000	0.99588	0.922	3,195,340	80.0517	255,792,399	256,000,000
(6)	㉡	3,630,000	1.000	1.00000	0.593	2,152,590	84.9	182,754,891	183,000,000
(7)	㉠	3,480,000	1.000	0.99588	0.922	3,195,340	84.5912	270,297,645	270,000,000
(8)	㉠	3,480,000	1.000	0.99588	0.922	3,195,340	80.0517	255,792,399	256,000,000
(9)	㉡	3,630,000	1.000	1.00000	0.600	2,178,000	84.9	184,912,200	185,000,000
(10)	㉠	3,480,000	1.000	0.99588	0.931	3,226,531	84.814	273,655,000	274,000,000
(11)	㉠	3,480,000	1.000	0.99588	0.931	3,226,531	84.5912	272,936,129	273,000,000
(12)	㉡	3,630,000	1.000	1.00000	0.600	2,178,000	84.9	184,912,200	185,000,000
(13)	㉠	3,480,000	1.000	0.99588	0.931	3,226,531	84.814	273,655,000	274,000,000
(14)	㉠	3,480,000	1.000	0.99588	0.931	3,226,531	84.5912	272,936,129	273,000,000
(15)	㉠	3,480,000	1.000	0.99588	0.931	3,226,531	80.0517	258,289,292	258,000,000
(16)	㉡	3,630,000	1.000	1.00000	0.608	2,207,040	84.9	187,377,696	187,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	비교사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(17)	㉠	3,480,000	1.000	0.99588	0.941	3,261,188	84.814	276,594,399	277,000,000
(18)	㉠	3,480,000	1.000	0.99588	0.941	3,261,188	84.5912	275,867,806	276,000,000
(19)	㉠	3,480,000	1.000	0.99588	0.941	3,261,188	80.0517	261,063,643	261,000,000
(20)	㉡	3,630,000	1.000	1.00000	0.608	2,207,040	84.9	187,377,696	187,000,000
(21)	㉠	3,480,000	1.000	0.99588	0.941	3,261,188	84.814	276,594,399	277,000,000
(22)	㉠	3,480,000	1.000	0.99588	0.941	3,261,188	84.5912	275,867,806	276,000,000
(23)	㉠	3,480,000	1.000	0.99588	0.941	3,261,188	80.0517	261,063,643	261,000,000
(24)	㉠	3,480,000	1.000	0.99588	0.950	3,292,379	84.814	279,239,833	279,000,000
(25)	㉠	3,480,000	1.000	0.99588	0.950	3,292,379	84.5912	278,506,290	279,000,000
(26)	㉠	3,480,000	1.000	0.99588	0.960	3,327,035	84.5912	281,437,883	281,000,000
(27)	㉠	3,480,000	1.000	0.99588	0.960	3,327,035	80.0517	266,334,808	266,000,000
(28)	㉠	3,480,000	1.000	0.99588	0.960	3,327,035	58.3806	194,234,300	194,000,000
합 계							2,313.7561	-	6,965,000,000

Ⅳ 감정평가액 결정 의견

1. 주된 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 적용에 한계가 있음.

본 평가는 전술된 '감정평가액의 결정에 관한 참고자료(인근 유사부동산의 거래사례, 감정평가사례, 경매시장 추이 등)'를 종합 고려할 때 거래사례비교법으로 산출된 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련번호	소재지	건물명 · 동명	층	호	전유면적(㎡)	산정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
(1)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	2	203	80.0517	3,160,684	253,000,000
(2)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	2	204	84.9	2,152,590	183,000,000
(3)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	3	301	84.814	3,195,340	271,000,000
(4)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	3	302	84.5912	3,195,340	270,000,000
(5)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	3	303	80.0517	3,195,340	256,000,000
(6)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	3	304	84.9	2,152,590	183,000,000
(7)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	4	402	84.5912	3,195,340	270,000,000
(8)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	4	403	80.0517	3,195,340	256,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	소재지	건물명 · 동명	층	호	전유면적(㎡)	산정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
(9)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	4	404	84.9	2,178,000	185,000,000
(10)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	5	501	84.814	3,226,531	274,000,000
(11)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	5	502	84.5912	3,226,531	273,000,000
(12)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	5	504	84.9	2,178,000	185,000,000
(13)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	6	601	84.814	3,226,531	274,000,000
(14)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	6	602	84.5912	3,226,531	273,000,000
(15)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	6	603	80.0517	3,226,531	258,000,000
(16)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	6	604	84.9	2,207,040	187,000,000
(17)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	7	701	84.814	3,261,188	277,000,000
(18)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	7	702	84.5912	3,261,188	276,000,000
(19)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	7	703	80.0517	3,261,188	261,000,000
(20)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	7	704	84.9	2,207,040	187,000,000
(21)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	8	801	84.814	3,261,188	277,000,000
(22)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	8	802	84.5912	3,261,188	276,000,000
(23)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	8	803	80.0517	3,261,188	261,000,000
(24)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	9	901	84.814	3,292,379	279,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	소재지	건물명 · 동명	층	호	전유면적(㎡)	산정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
(25)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	9	902	84.5912	3,292,379	279,000,000
(26)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	10	1002	84.5912	3,327,035	281,000,000
(27)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	10	1003	80.0517	3,327,035	266,000,000
(28)	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3	네이처파크	10	1004	58.3806	3,327,035	194,000,000
합 계				**28개호**	**2,313.7561**	-	**6,965,000,000**

- 끝 -

구분건물 감정평가 요항표

대 상 물 건 (주 위 환 경)	
지 리 적 위 치 및 주 위 환 경	대상물건은 경상북도 포항시 남구 대잠동 소재 포항시청 남측 인근에 위치하는 네이처파크 제2층 제203호 외 27개호로서, 주위는 아파트단지, 관공서, 다세대주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경 보통임.
교 통 상 황	본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 바, 제반 교통여건은 보통임.
건물의 구조 및 이 용 상 태	■건물의 구조 철근콘크리트구조 콘크리트(평지붕) 지상10층 건물 내 제2층 제203호 외 27개호로서, (사용승인일자: 2017-08-25) 외 벽: 몰탈위 페인팅, 화강석 등 마감, 내 벽: 벽지, 타일 등 마감, 바 닥: 강마루, 타일 등 마감, 창 호: 하이샷시 2중창호임. ■이용상태 기준시점 현재 '아파트 및 오피스텔'로 이용중임. (세부사항은 후첨 '건물이용 및 임대개황도' 참조)
위생/냉·난방설비 및 기타 부대설비	기본적인 위생 및 급배수설비, 시스템냉난방설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러설비, 옥내소화전설비 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이 용 상 태	인접필지와 등고 평탄한 가장형의 토지로서, '공동주택 및 업무시설 및 제1종근린생활시설' 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가 요항표

접면도로상황	남서측으로 노폭 약 20미터 내외의 포장도로와 접함.
토지이용계획 및 공법상제한사항	도시지역, 제2종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2020-02-13)(그린웨이)
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타사항	▪ 임대관계: 미상임. ▪ 전입세대열람 결과: '전입세대열람 내역(조사일자: 2024.06.11)' 참조.

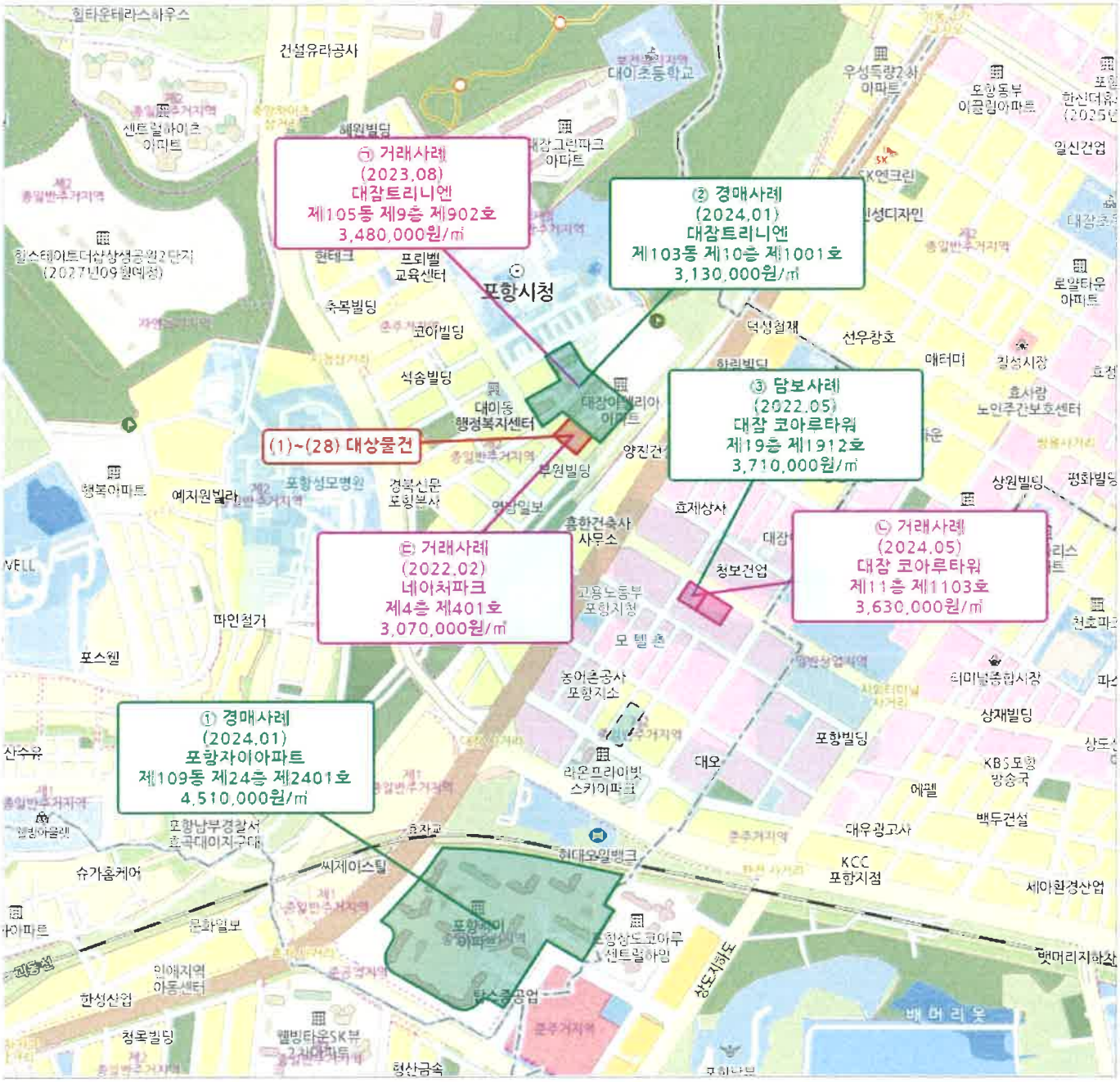
광 역 위 치 도

소 재 지	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3 네이처파크 제2층 제203호 외 27개호



상 세 위 치 도

소 재 지	경상북도 포항시 남구 대잠동 971-3 네이처파크 제2층 제203호 외 27개호



건 물 이 용 상 태

N

S = NONE SCALE

네이처파크 제2층~제8층 호별배치도 및 건물이용상태



건 물 이 용 상 태

N

S = NO SCALE

네이처파크 제9,10층 호별배치도 및 건물이용상태

