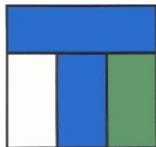


감정평가서

Appraisal Report

건명	경상북도 포항시 남구 대잠동 938 외 소재 대잠코아루타워 제1층 제102호 구분건물
의뢰인	대구축산농협 반야월지점장
감정평가서번호	통일I250807-3202호

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)통일감정평가법인 대구경북지사
지사장 한태균 (인)

대구광역시 수성구 지범로 65 4층
TEL.053-764-0076

FAX.053-764-3113



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
최진호

최진호



(주)통일감정평가법인 대구경북지사 지사장 한태균 (서명 또는 인)

감정평가액	칠억일천만원정(₩710,000,000.-)			
의뢰인	대구축산농협 반야월지점장	감정평가목적	공매	
제출처	대구축산농협 반야월지점	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	집합건물 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2025.08.11.	2025.08.11.	2025.08.11.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1개	구분건물	1개	-	710,000,000
		< 이	하 여 백	>	
합계					₩710,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
배운영

배운영



구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
1	경상북도 포항시 남구 대장동 [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 중성로 16	938, 938-16 대장 코아루 타워	업무시설 및 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층				
				지4층	2,002.718			
				지3층	2,046.888			
				지2층~지1층	각 1,958.648			
				1층	1,008.074			
				2층~11층	각1,094.5288			
				12층	1,149.7048			
				13층~18층	각1,097.9848			
				19층	1,098.9439			
				20층	1,109.8589			
2	"	938-16	대	일반상업지역		1,625		

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
가				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	130.26	130.26	710,000,000	비준가액 공용면적 포함
				소유권 1,2-----	25.6257	25.6257		
				대지권	2,847.8	2,847.8		
합 계							₩710,000,000	.-
			-	이 하	여 백	-		

토지 · 건물 배분내역
토지: 213,000,000
건물: 497,000,000

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 포항시 남구 상도동 소재 '포항터미널' 서측 인근에 위치하는 구분건물 '대잠코아루타워' 제1층 제102호 단위상가로서, "대구축산농협 반야월지점" 의뢰에 따른 공매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 2025년 08월 11일(1일간)이며, 실지조사 내용은 후첨 “구분건물 감정평가요항표” 등을 참고 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일자인 2025년 08월 11일로 하였습니다.

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
 - 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대 하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등 이 있습니다.
- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교 하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였습니다.

■ 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 ‘거래사례비교법’으로 감정평가 하였습니다.

■ 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 감정평가방법인 ‘거래사례비교법’에 의한 시산가액을 산정하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 경기동향 등을 종합 참작하여 그 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 구분소유건물 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적에 따른 공매 진행시 참고를 위해 토지와 건물을 「집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 지침」 및 지역적 특성, 대상부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니, 공매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

소재지	경상북도 포항시 남구 대잠동 938 외 1필지 [도로명주소: 경상북도 포항시 남구 중성로 16 (대잠동)]							
건물명 및 동·호수	'대잠코아루타워' 제1층 제102호							
건물의 개황	구조 지붕		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		사용승인 일자		2018.08.31	
	연면적		29,866.6804㎡		용도지역		일반상업지역	
	규모	층수	지하4층/지상20층		대지면적		2,847.8㎡	
		동수	1동					
		호수	479호					
주용도		업무시설, 제1종근린생활시설		지목		대		
설비 현황	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	주차 설비	기타 설비
	-	-	○	○	○	○	○	○
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도 (현황)		
기호	호수							
가	제1층 제102호	130.26	5.6915	135.9515	25.6257	제1종근린 생활시설 (소매점)		

※ 집합건축물대장 기준이며, 기타사항 후첨 '구분건물감정평가요항표' 참조 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 개요

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄로하여 대상물건의 가액을 산정 하였습니다.

2. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가능한 사례 등.

나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
		용도	전유면적당단가 (원/㎡)		사용승인일		
#a	대잠동 938 외	대잠코아루타워	제1층 제104호	39.525	220,000,000	2023.10.06	-
		근린생활시설			5,566,090	2018.08.31	

※ 전유면적당단가(원/㎡)는 원단위에서 절사 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근 유사부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	평가목적	기준시점	비고
		용도			전유면적당단가 (원/㎡)		사용승인일	
#1	대잠동 938 외	대잠 코아루타워	제1층 제101호	124.716	672,000,000	자산재평가	2024.06.30	-
		근린생활시설			5,388,240		2018.08.31	
#2	상도동 609	탑클리닉 빌딩	제1층 제102호	98.22	687,000,000	담보	2023.04.13	-
		근린생활시설			6,994,500		2007.04.06	

※ 전유면적당단가(원/㎡)는 원단위에서 절사 하였습니다.

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

본건 평가사례 (최근3년)	평가목적: 자산재평가 평가금액: 702,000,000원	기준시점 2024.06.30
----------------------	-----------------------------------	--------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사부동산	본건이 소재하는 인근 유사 부동산의 가격수준은 전용면적기준 @5,000,000원/㎡ ~ @6,000,000원/㎡ 수준이며 층별 위치별 등에 따라 가격차이가 존재합니다.
-------------	---

마. 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 법원경매전문 INFOCARE)

경북 포항시 남구 2024년 8월 ~ 2025년 7월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	15,899,494,910	9,435,059,011	59.30%	88	21	23.90%
근린상가	8,973,162,590	5,935,991,000	66.20%	46	11	23.90%
점포	6,431,332,320	3,299,047,000	51.30%	23	6	26.10%
주상복합(상가)	482,000,000	187,010,011	38.80%	16	3	18.80%

바. 비교사례의 선정

상기 참고가격자료 중 비교사례선정을 종합적으로 고려하여 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 **거래사례(#a)** 를 비교사례로 선정 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말합니다.

결 정 의 견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니 합니다.
사정 보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 한국부동산원에서 발표하는“상업용부동산 임대 동향조사”중 본건과 물적유사성이 있는 집합상의 지역별 자본수익률 통계를 활용하여 산정 하였습니다.

가. 시점수정치

거래사례 #a 시점수정 (2023.10.06~2025.08.11) 자본수익률

집합상가

지역 : 경상북도 (2023.10.06~2025.08.11)

2023년 04분기 : -0.03

2024년 01분기 : 0.26

2024년 02분기 : 0.39

2024년 03분기 : 0.11

2024년 04분기 : -0.15

2025년 01분기 : -0.31

2025년 02분기 : -0.36

2025년 03분기 : -0.36

: 0.99743

$(1-0.0003*87/92)*(1+0.0026)*(1+0.0039)*(1+0.0011)*(1-0.0015)*(1-0.0031)*(1-0.0036)*(1-0.0036*42/91) \approx 0.99743$

시점수정치 : 0.99743

※ 시점수정의 경우 자본수익률이 조사·발표되지 아니한 분기는 조사·발표된 분기별 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 기준으로 연장하여 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인

[상업용]

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	고객 유동성과의 적합성 등
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 등
	배후지의 크기 등
	상가의 성숙도 등
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
건물요인	단지내 주차의 편리성 등
	건물전체의 공실률 등
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무 등
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등
	건물의 구조 및 마감상태 등
	건물의 규모 및 최고층수 등
개별요인	층별 효용 등
	위치별 효용(동별 및 라인별) 등
	주출입구와의 거리 등
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등
	향별 효용 등
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치

구분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인
기호(가) /비교사례(#a)	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
구분	결정의견				
기호(가) /비교사례(#a)	<p>기호(가)는 비교사례(#a)와 비교하여 개별요인(전유부분의 면적 등)에서 열세합니다.</p>				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

가. 산식

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

나. 산출가액

구분	비교사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원/호)	시산가액 (원/호)
가	5,566,090	1.000	0.99743	0.980	130.26	710,538,233	710,000,000

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	시산가액 (원/호)	비고
가	130.26	5,450,640	710,000,000	-
합계			<u>710,000,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때 그 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정 하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

구 분	수 량	감정평가액(원)	비 고
(가)	1개	710,000,000	-
감정평가액 합계		<i>710,000,000</i>	

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상북도 포항시 남구 대잠동 소재 '포항터미널' 서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 아파트단지, 오피스텔, 각종 근린생활시설 및 터미널 등으로 형성되어 있습니다.

2. 교통 상황

본건 단지까지 차량접근이 가능하며 대중교통 및 간선도로와의 접근성 등 제반 교통환경은 보통입니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

■ 건물의 구조

(가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층/지상20층 건물 내 '대잠코아루타워' 제 1층 제102호 단위상가로서,

(사용승인일 2018.08.31)

외벽 : 화강석 및 몰탈위페인팅 등 마감,

내벽 : 몰탈위페인팅 등 마감,

바닥 : 타일 등 마감,

창호 : 전면강화유리입니다.

■ 이용상태

(가) : 근린생활시설

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

공동 위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전설비, 스프링쿨러 설비, 주차설비 등 되어 있습니다.

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

■ 토지형태 및 이용상태

인접지 대비 대체로 등고 평탄한 2필지 일단의 가장형 토지이며, "주상용"건부지로 이용 중입니다.

■ 인접도로

본건 단지 북동측으로 폭 약 20미터 포장도로와 접합니다.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

기호(1,2) : 도시지역,일반상업지역,중로1류(폭 20m~25m)(접합),가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

7. 공부와의 차이

없습니다.

8. 임대 관계

임대 미상입니다.

9. 기타 참고사항

없습니다.

상 세 위 치 도

소 재 지

경상북도 포항시 남구 대잠동 938 외 '대잠코아루타워' 제1층 제104호



범 례

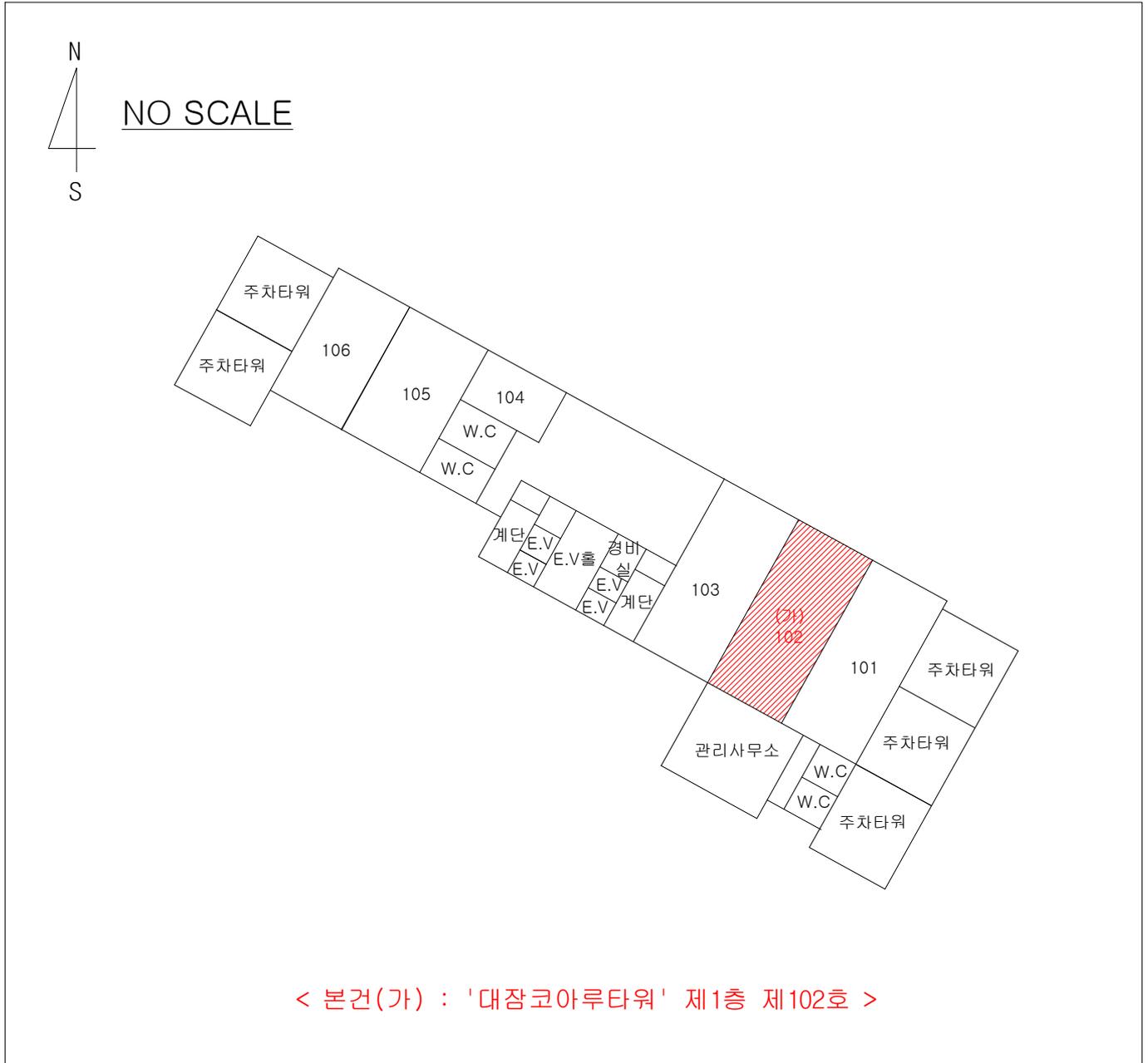
■ 본 건

■ 표 준 지

■ 평 가 사 례

■ 거 래 사 례

건물이용 및 임대상황



< 본건(가) : '대잠코아루타워' 제1층 제102호 >

임대현황

구분	임차인	방	임대조건		조사방법
			임대보증금	월임료	
(가)	—	—	- 임대미상 -		—

사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 】

사 진 용 지



【 본건 내부 】

청 구 서

감정평가서번호 : 통일I250807-3202호

대구축산농협 반야월지점장 귀하

일금 일백일십오만팔천삼백원정 (₩1,158,300.-)

2025. 08. 07자로 의뢰하신 『경상북도 포항시 남구 대잠동 938 외 소재 대잠코아루타워 제1층 제102호 구분건물』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
(가)	평가수수료	934,000	● 평가수수료 ● (710,000,000-500,000,000) × 9/10,000 + 745,000 = ₩934,000
(나) 실 비	여비	106,800	
	물건조사비	10,000	▶물건조사비 건물 1동 × @10,000 = 10,000 원
	공부발급비	3,000	▶공부발급비
	기타실비	150	토지이용계획확인원 2건 × @1,000, 집합건물등기사항전부증명서 1건 × @1,000
	특별용역비	-	= 3,000 원
소 계		119,950	▶기타실비 사진 3장 × @50 = 150 원
합계(가 + 나, 천원미만 절사)		₩1,053,000	
부가가치세		₩105,300	
총 계		₩1,158,300	
기납부착수금		-	
정산청구액		₩1,158,300	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(I250807-3202)로 하여주시기 바랍니다.

◆ 농협

★

계좌번호

★

351-0865-6442-53

(주)통일감정평가법인

2025년 08월 11일

(주)통일감정평가법인 대구경북지사

대구광역시 수성구 지범로 65 4층

TEL. 053-764-0076 FAX. 053-764-3113

공급자(사업자)등록번호 : 502-85-35147





발급번호 : 202547111011860488

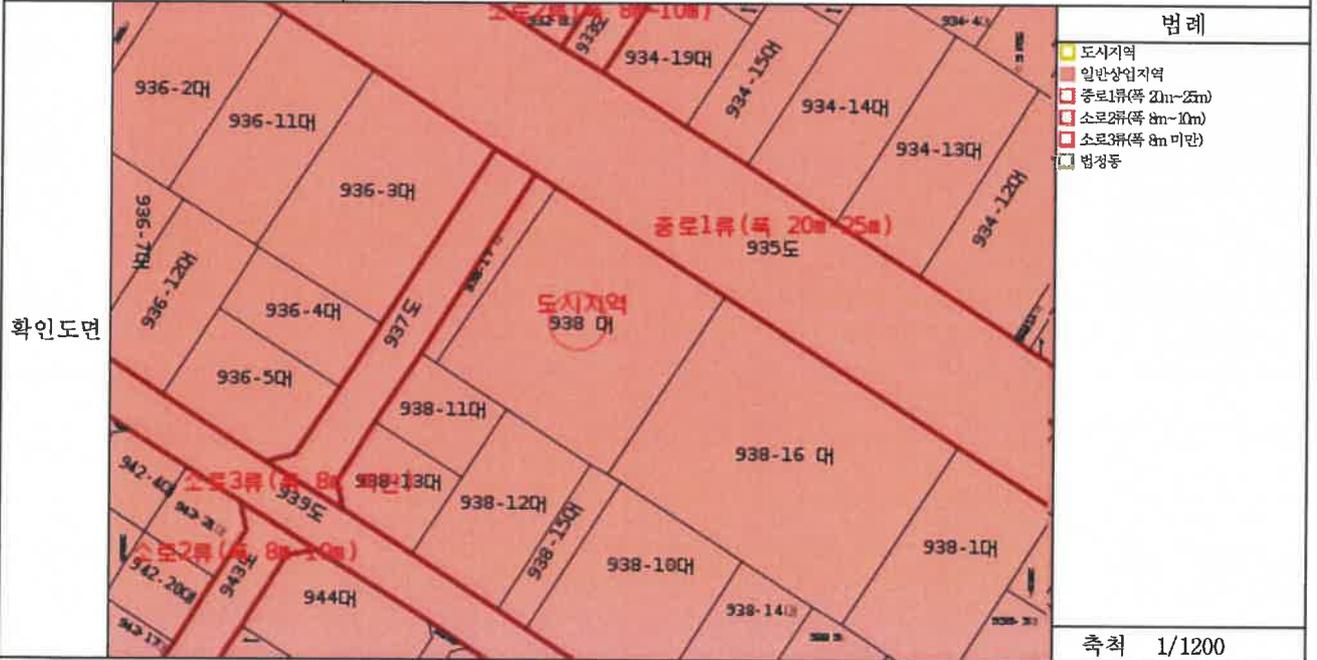
발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 08/ 07

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경상북도 포항시 남구 대잠동		938	대	1,222.8
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			



확인도면

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 08/ 07

경 상 북 도 포 항 시 남 구

수 수 료 전자결재민원





문서확인번호: 1754-5290-1380-8728

발급번호 : 202547111011860494

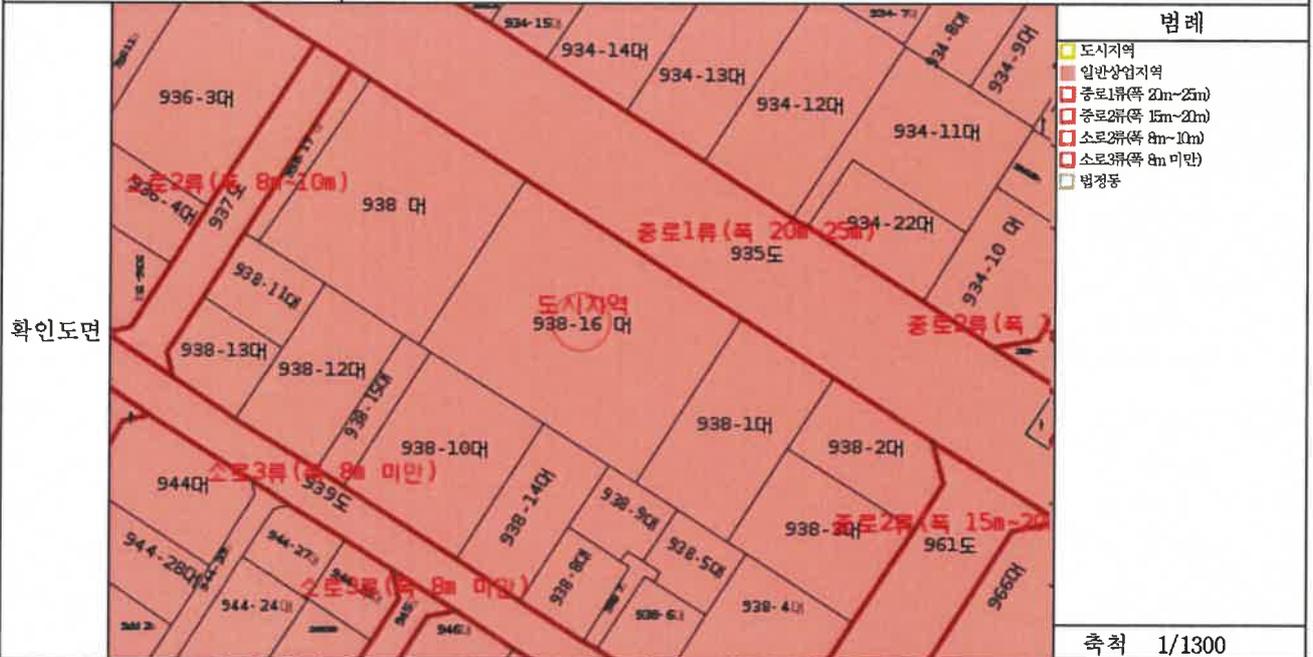
발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 08/ 07

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	경상북도 포항시 남구 대잠동		938-16	대	1,625.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			



확인도면

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 08/ 07

경 상 북 도 포 항 시 남 구

축척 1/1300

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1717-2018-009708



[집합건물] 경상북도 포항시 남구 대잠동 938외 1필지 대잠코아루타워 제1층 제102호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년9월20일	경상북도 포항시 남구 대잠동 938, 938-16 대잠코아루타워 [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 중섬로 16	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 업무시설 및 제1종근린생활시설 지4층 2002.718㎡ 지3층 2046.888㎡ 지2층 1958.648㎡ 지1층 1958.648㎡ 1층 1008.074㎡ 2층 1094.5288㎡ 3층 1094.5288㎡ 4층 1094.5288㎡ 5층 1094.5288㎡ 6층 1094.5288㎡ 7층 1094.5288㎡ 8층 1094.5288㎡ 9층 1094.5288㎡ 10층 1094.5288㎡ 11층 1094.5288㎡ 12층 1149.7048㎡ 13층 1097.9848㎡ 14층 1097.9848㎡ 15층 1097.9848㎡ 16층 1097.9848㎡ 17층 1097.9848㎡ 18층 1097.9848㎡ 19층 1098.9439㎡ 20층 1109.8589㎡	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 171202YSH07205083010180071000009700800010813001112

발급확인번호 AAOI-KMYD-7087

발행일 2025/08/07

[집합건물] 경상북도 포항시 남구 대잠동 938외 1필지 대잠코아루타워 제1층 제102호

(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경상북도 포항시 남구 대잠동 938	대	1222.8㎡	2018년9월20일 등기
	2. 경상북도 포항시 남구 대잠동 938-16	대	1625㎡	

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2018년9월20일	제1층 제102호	철근콘크리트구조 130.26㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2 소유권대지권	2847.8분의 25.6257	2018년8월31일 대지권 2018년9월20일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년9월20일 제62790호		소유자 주식회사한국토지신탁 110111-1258220 서울특별시 강남구 테헤란로 309(역삼동)
	신탁			신탁원부 제2018-1599호
2	소유권이전	2019년5월23일 제34835호	2019년5월21일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사엠디산업개발 170111-0574732 대구광역시 북구 중앙대로 584, 3층 (침산동)
	1번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
3	소유권이전	2019년5월23일 제34836호	2019년5월21일 대물변제	소유자 주식회사홍성건설 174811-0046684 경상북도 경산시 진량읍 봉황길 23



[집합건물] 경상북도 포항시 남구 대잠동 938의 1필지 대잠코아루타워 제1층 제102호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
4	소유권이전	2019년7월1일 제44454호	2019년6월24일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)
	신탁			신탁원부 제2019-2194호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 대구지방법원 포항지원 등기과 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수합



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 8월 7일

법원행정처 등기정보중앙관리소

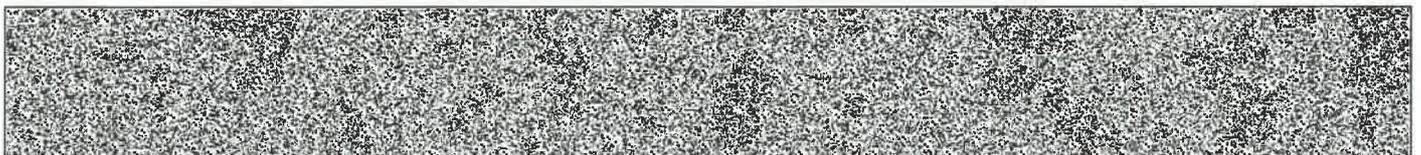
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 171202YSH07205083010180071000009700800030813001112

발급확인번호 AA01-KMYD-7087

발행일 2025/08/07

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1717-2018-009708

[집합건물] 경상북도 포항시 남구 대잠동 938외 1필지 대잠코아루타워 제1층 제102호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
국제자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120183230000531		고유번호	4711111600-3-09380000		명칭	대잠코아루타워		호수/가구수/세대수	479호/0가구/0세대		
대지위치	경상북도 포항시 남구 대잠동			지번	938 외 1필지		도로명주소	경상북도 포항시 남구 중심로 16 (대잠동)				
*대지면적	2,847.8 m ²	연면적	29,866.6804 m ²		*지역	일반상업지역		*지구	*구역			
건축면적	1,600.6714 m ²	용적률 산정용 연면적	21,899.7784 m ²		주구조	철근콘크리트구조		주용도	업무시설, 제1종근린생활시설		층수	지하: 4층, 지상: 20층
*건폐율	56.2073 %	*용적률	769.0069 %		높이	84 m		지붕	(철근)콘크리트		부속건축물	동 m ²
*조경면적	523.91 m ²	*공개 공지/공간 면적	256.67 m ²		*건축선 후퇴면적	m ²		*건축선 후퇴거리	m			

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지4층	철근콘크리트구조	지하주차장	1,650.548	주1	지1층	철근콘크리트구조	지하주차장	1,958.648
주1	지4층	철근콘크리트구조	펌프실, 전기실, 발전기실	352.17	주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)-6호	624.851
주1	지3층	철근콘크리트구조	지하주차장	2,046.888	주1	1층	철근콘크리트구조	지하주차장(램프)캐노피	383.223
주1	지2층	철근콘크리트구조	지하주차장	1,958.648	주1	2층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)-26호	1,094.5288

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

포항시 남구청장



담당자:
전화:

발급일: 2025년 8월 7일

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

대지위치	경상북도 포항시 남구 대잠동		명칭	대잠코아루타워	호수/가구수/세대수	479호/0가구/0세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소	경상북도 포항시 남구 중섬로 16 (대잠동)			
938 외 1필지	938-16	도로명주소 관련 주소				

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		인허가 시기
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	
건축주	주식회사한국토지신탁	110111-1*****							허가일
설계자	탁정영 (주)범창건축사사무소	11068*****	자주식	140 대 7,966.902 m ²	대 m ²	대 m ²	대	※ 하수처리시설	2015.10.26.
공사감리자	홍성규 (주)이명이앤씨건축사사무소	1484*****	기계식	332 대 m ²	대 m ²	대 m ²	대	※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	2015.12.23.
공사시공자 (현장관리인)	정홍표 (주)홍성건설	174811-0*****	전기차	대 m ²	대 m ²	대 m ²	대	형식 하수용량처리용량 용량 1,217인용 98.31m ³	2018.8.31.

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능				
			내진설계 적용 여부		내진능력	
			적용		VII-0.239G	
			특수구조 건축물		지하수위	
			미해당		G.L -1.5 m	
			기초형식 [] 지내력기초 [✓] 파일기초		구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [✓] 동적해석법	
					종류	점검유효기간
					정기점검	2023.8.31.~2026.7.31.

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2018.8.31.	건축과-33460(2018.8.31.)호에 의거 사용승인.	2023.9.14.	정기점검(점검기간: 2023.08.31 까지, 보고일: 2023.08.30)	
2019.12.23.	건축과-30423(2019.12.23.)호에 의거 건축법 제43조(공개공지 등의 확보)위반	2024.9.25.	건축디자인과-6208(2024.09.25.)호에 의거 ※지하주차장 경사로 캐노피 증축(면적변동없음)	
2020.6.11.	건축과-8271(2020.06.11.)호에 의거 위반건축물해제			

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID 2120183230000531	고유번호 4711111600-3-09380000	명칭 대잠코아루타워	호수/가구수/세대수 479호/0가구/0세대
대지위치 경상북도 포항시 남구 대잠동		지번 938 외 1필지	도로명주소 경상북도 포항시 남구 중섬로 16 (대잠동)

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	3층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)-26호	1,094.5288	주1	14층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)-26호	1,097.9848
주1	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)-26호	1,094.5288	주1	15층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)-26호	1,097.9848
주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)-26호	1,094.5288	주1	16층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)-26호	1,097.9848
주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)-26호	1,094.5288	주1	17층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)-26호	1,097.9848
주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)-26호	1,094.5288	주1	18층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)-26호	1,097.9848
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)-26호	1,094.5288	주1	19층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)-24호	1,098.9439
주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)-26호	1,094.5288	주1	20층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)-7호	1,109.8589
주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)-26호	1,094.5288			- 이하여백 -		
주1	11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)-26호	1,094.5288					
주1	12층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)-26호	1,149.7048					
주1	13층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)-26호	1,097.9848					

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120183230000531	고유번호	4711111600-3-09380000	명칭	대잠코아루타워	호수/가구수/세대수	479호/0가구/0세대
대지위치	경상북도 포항시 남구 대잠동		지번	938 외 1필지	도로명주소	경상북도 포항시 남구 중섬로 16 (대잠동)	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2025.4.22.	건축허가과-7213(2025.4.22.)호에 의거 ※사용승인시(2018.8.31.)주구조(일반철골→철근콘크리트),층수(지하/지상1층→지하4층/지상20층),구분(부1→주1) 오기로 인한 정정 - 이하여백 -		

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물D	2220183230001134	고유번호	4711111600-3-09380000	명칭	대잠코아루타워	호명칭	102
대지위치	경상북도 포항시 남구 대잠동			지번	938 외 1필지	도로명주소	경상북도 포항시 남구 중섬로 16 (대잠동)

전유부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	130.26	국제자산신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20 층 (삼성동)	1/1	2019.7.1.
		-이하여백-			110111-2*****			소유권이전
공용부분						-이하여백-		
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	※ 이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.			
주	지4층	철근콘크리트구조	기계전기실	4.2799				
주	1층	철근콘크리트구조	화장실,홀	1.4116				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

포항시 남구청장



담당자:
전화:

발급일자: 2025년 8월 7일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

