

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	경상북도 포항시 북구 용흥동 145-21외 소재 토지건물 공매 목적 감정평가
평가서번호	가온 2412-01-30318
의뢰인	(주)우리자산신탁

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

GAON Appraisal Company Limited

TEL:(02) 3460-4100 FAX:(02) 535-1815

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
정병진

정병진



|주|가|온|감|정|평|가|법|인|대|표|이|사| 권|준|봉 (서명 또는 인)

감정평가액	사백팔억일천칠백이십만삼천일백칠십원정 (₩40,817,203,170.-)					
의뢰인	(주)우리자산신탁		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처 (채권기관)	(주)우리자산신탁		
소유자 (대상업체명)	(주)우리자산신탁(수탁자)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.31	2024.12.30 ~ 2024.12.31	2024.12.31	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	8,714.4	토지	8,714.4	-	24,383,621,000
	건물	21,622.88	건물	21,622.88	-	16,433,582,170
	합계		이하 여백			₩40,817,203,170.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사					
			이원경			

제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

토지·건물 감정평가요약

감정평가요약(토지·건물)

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경상북도 포항시 북구 용흥동 145-21외		
물건종류	토지, 건물	지목	대, 도로
		주용도	상업용

2. 감정평가액

구분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	8,714.40	-	24,383,621,000
건물	21,622.88	-	16,433,582,170
감정평가액 합계			40,817,203,170

3. 임대내역

내역	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
비고	임대 미상.			

4. 기타 참고사항

주위환경 등	본건 주위는 근린생활시설, 다세대주택, 단독주택 등이 소재하고 있는 지역으로서, 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.		
참고 및 유의사항	-		

(토지·건물) 감정평가명세표

기 호	소재지	지 번	지 목 용도	구 조	면 적 (㎡)		단가	감정평가액	비 고
					공 부	사 정			
1	경상북도 포항시 북구 용흥동	145-21	대	일반상업지역, 제2종일반주거지역	3,929.40	2,066.10	3,510,000	7,252,011,000	일반상업지역 (1~13 일단지)
2	동소	145-55	대	일반상업지역, 제2종일반주거지역	225.00	5,023.40	2,390,000	12,005,926,000	제2종일반주거 (1~13 일단지)
3	죽도동	198-2	대	일반상업지역, 제2종일반주거지역	635.80				
4	용흥동	145-7	대	일반상업지역, 제2종일반주거지역	148.10				
5	동소	145-8	대	제2종일반주거지역	155.40				
6	동소	145-10	대	제2종일반주거지역	188.80				
7	동소	145-12	대	제2종일반주거지역	124.00				
8	동소	145-20	대	제2종일반주거지역	323.30				
9	동소	145-28	대	제2종일반주거지역	216.90				
10	동소	145-29	대	제2종일반주거지역	175.90				
11	동소	145-30	대	제2종일반주거지역	259.80				
12	동소	145-35	대	제2종일반주거지역	375.90				
13	동소	145-46	대	제2종일반주거지역	331.20				
가	경상북도 포항시 북구 용흥동	145-21 외 12필지 위지상 필로스 호텔	관광호텔 및 문화집회 시설 및 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트조 및 철골조 슬래브 및 판넬지붕 10층 1층	2,173.85	3,057.03	506,000	1,546,857,180	관찰감가 지하1,2층 기계실,주차장등 1,100,000 x23/50

(토지·건물) 감정평가명세표

기 호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		단가	감정평가액	비 고
					공 부	사 정			
				2층	2,925.35	1,415.49	621,000	879,019,290	지하2층 근린생활시설 1,350,000 x23/50
				3층	1,897.27	2,951.01	665,000	1,962,421,650	지2,1 주차장 증축부분 1,100,000 x23/38
				4층	798.56	9,945.50	874,000	8,692,367,000	1~10층 호텔부분 1,900,000 x23/50
				5층	798.56	220.15	1,117,000	245,907,550	1층 음식점 증축부분 1,700,000 x23/35
				6층	798.56	2,455.24	1,028,000	2,523,986,720	2,3층 연회장 증축부분 1,700,000 x23/38
			7층	798.56					
			8층	798.56					
			9층	798.56					
			10층	833.06					
			지하1층	3,889.50					
			지하2층	3,534.03					
14	동소	145-48	도로	일반상업지역	144.90	144.90	1,290,000	186,921,000	현황"도로"
15	동소	145-3	대	일반상업지역	246.10	246.10	3,240,000	797,364,000	

(토지·건물) 감정평가명세표

기 호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		단 가	감 정 평 가 액	비 고					
					공 부	사 정								
16	동소	145-22	대	일반상업지역	34.50	24.00	3,400,000	81,600,000						
						10.50	2,890,000	30,345,000		도시계획시설 도로 저촉				
17	동소	145-33	대	일반상업지역	37.30	34.50	3,240,000	111,780,000	일반상업지역					
						2.80	2,750,000	7,700,000	도시계획시설 도로 저촉					
18	포항시 북구 죽도동	198-1	대	일반상업지역	474.70	326.20	3,510,000	1,144,962,000	일반상업지역					
						148.50	2,980,000	442,530,000	도시계획시설 도로 저촉					
나	동소	198-1 위지상	근린생활 시설 (일반 음식점, 소매점, 사무실)	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층	256.28	640.70	391,000	250,513,700	850,000 x23/50					
										1층	256.28	345,000	88,416,600	750,000
										2층	256.28			
										3층	128.14			
19	경상북도 포항시 북구 용흥동	145-25	대	일반상업지역	544.00	544.00	3,440,000	1,871,360,000						
										지하	256.28	345,000	88,416,600	750,000
다	동소	145-25 위지상	제1,2종 근린생활 시설	일반철골조 철골트러스위 샌드위치패널지붕										

(토지·건물) 감정평가명세표

기 호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		단 가	감 정 평 가 액	비 고		
					공 부	사 정					
20	동소	145-6	대	2층				242,685,360	750,000 x21/40		
				1층	187.58	617.52	393,000				
				2층	429.94						
				일반상업지역, 제2종일반주거지역	77.70	62.20	3,230,000			200,906,000	일반상업지역
				라	경상북도 포항시 북구 용흥동	145-6 위지상	단층주택 및소매점			시멘트부록조	
스레트층											
단층											
21	동소	145-2	대	1층	63.96	63.96	22,000				
22	동소	145-38	대	일반상업지역	52.80	52.80	3,230,000	170,544,000			
				일반상업지역	12.90	12.90	2,980,000	38,442,000			
합 계								<u>40,817,203,170</u>			
								- 이하 여백 -			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 포항시 북구 용흥동 소재 <포항남부초등학교> 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서
공매 목적의 감정평가건임.

2. 대상물건개요

2.1 토지

(소재지: 경상북도 포항시 북구 (이하동일))

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	24년 개별지가 (원/㎡)
1	용흥동 145-21	대	3,929.4	상업용	일반상업, 2종일주	중로 각지	부정형 평지	922,600
2	용흥동 145-55	대	225.0	상업용	일반상업, 2종일주	중로 각지	부정형 평지	922,600
3	죽도동 198-2	대	635.8	상업용	일반상업, 2종일주	중로 각지	부정형 평지	922,600
4	용흥동 145-7	대	148.1	상업용	일반상업, 2종일주	중로 각지	부정형 평지	922,600
5	용흥동 145-8	대	155.4	상업용	2종일주	중로 각지	부정형 평지	922,600
6	용흥동 145-10	대	188.8	상업용	2종일주	중로 각지	부정형 평지	922,600
7	용흥동 145-12	대	124.0	상업용	2종일주	중로 각지	부정형 평지	922,600
8	용흥동 145-20	대	323.3	상업용	2종일주	중로 각지	부정형 평지	922,600
9	용흥동 145-28	대	216.9	상업용	2종일주	중로 각지	부정형 평지	922,600
10	용흥동 145-29	대	175.9	상업용	2종일주	중로 각지	부정형 평지	922,600
11	용흥동 145-30	대	259.8	상업용	2종일주	중로 각지	부정형 평지	922,600
12	용흥동 145-35	대	375.9	상업용	2종일주	중로 각지	부정형 평지	922,600
13	용흥동 145-46	대	331.2	상업용	2종일주	중로 각지	부정형 평지	922,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	24년 개별지가 (원/㎡)
14	용흥동 145-48	도로	144.9	도로	일반상업	중로 한면	부정형 평지	336,200
15	용흥동 145-3	대	246.1	상업나지	일반상업	중로 한면	자루형 평지	556,100
16	용흥동 145-22	대	34.5	상업나지	일반상업	중로 한면	가장형 평지	952,700
17	용흥동 145-33	대	37.3	상업나지	일반상업	중로 한면	세장형 평지	336,200
18	죽도동 198-1	대	474.7	상업용	일반상업	중로 각지	세장형 평지	1,055,000
19	용흥동 145-25	대	544.0	상업용	일반상업	중로 각지	세장형 평지	1,031,000
20	용흥동 145-6	대	77.7	상업용	일반상업, 2종일주	중로 한면	세장형 평지	874,500
21	용흥동 145-2	대	52.8	상업나지	일반상업	중로 한면	사다리형 평지	913,600
22	용흥동 145-38	대	12.9	상업나지	일반상업	중로 한면	세장형 평지	913,600

※ 기호(1~13) 토지는 일단지로서 호텔 부지임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 건물

기호	소재지	경상북도 포항시 북구 용흥동 145-21				
가	주구조	철근콘크리트조 및 철골조 슬래브 및 판넬지붕		주용도	관광호텔 및 문화집회시설 및 제 1종근린생활시설	
	연면적(㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	사용승인일	비고
	20,044.42	54.05	179.05	지하2/지상10	1992.11.04	-
기호	소재지	경상북도 포항시 북구 죽도동 198-1				
나	주구조	철근콘크리트조 슬래브지붕		주용도	근린생활시설	
	연면적(㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	사용승인일	비고
	896.98	53.99	134.97	지하1/지상3	1997.03.07	-
기호	소재지	경상북도 포항시 북구 용흥동 145-25				
다	주구조	일반철골조 철골트러스위샌드위치판넬 지붕		주용도	근린생활시설	
	연면적(㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	사용승인일	비고
	617.52	79.03	113.51	지상2층	2005.03.31	-
기호	소재지	경상북도 포항시 북구 용흥동 145-6				
라	주구조	시멘트부록조 스레트층지붕		주용도	단층주택 및 소매점	
	연면적(㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	사용승인일	비고
	63.96	-	-	지상1층	1983.07.26	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.12.31일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.12.31일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

6.2 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가전례 등으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6.2.1 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.2.2 건물

건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

건물은 「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 그 밖의 사항

- 본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적(공매)이외의 용도(담보 등)로 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 확인기관 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 당 법인은 이로인한 결과에 책임을 지지 아니함.
- 본건 건물 기호(가)~(라)의 경우 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등의 사유로 내부 확인이 곤란하여 건축물 현황도면, 외부관찰 및 탐문, 본건 감정평가전례 등을 통하여 조사하였으며, 공부상 면적등을 기준하였음.
- 본건 토지 기호(1~13)은 수필 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며 이러한 이용이 사회적, 경제적, 행정적 제 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가하였음.
- 본건 토지 기호(14)는 현황 '도로'로 이용중이며, 기호(16)~(18)은 일부 도시계획시설도로에 저촉되어 있어 공법상제한사항 등을 고려하여 감정평가하였음.
- 본건 토지 기호(14)는 현황 '도로'로 이용중이며, 공법상제한사항 등을 고려하여 감정평가하였음.
- 본건 토지를 대상으로 주택건설사업계획 승인고시(포항시 고시 2023-426호)가 있으나, 현재 미착공 상태로서 기준시점 현재 건물이 소재하는 현황을 기준으로 감정평가하였음.
- 본건 토지 기호(21),(22) 지상에 건물(근린생활시설)이 소재하나, 일반건축물대장 및 등기사항전부증명서가 존재하지 않고 구조, 용도, 규모를 고려하여 본건의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되는바 지상 건물에 구매받지 아니하고 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.1 비교표준지 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	24년 공시지가 (원/㎡)
A	죽도동 114-10	대	444.6	상업용	일반상업	중로 각지	세장형 평지	1,108,000
B	용흥동 144-19	대	227.5	상업용	2종일주	중로 한면	사다리 평지	745,400

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 시점수정치

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로써 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

(경상북도 포항시 북구 상업지역)

기간	지가변동률	비고
2024.01.01 ~ 2024.11.30	0.910%	2024년 11월까지 누계
2024.11.01 ~ 2024.11.30	0.057%	2024년 11월분
2024.01.01 ~ 2024.12.31	0.969% (1.00969배)	$(1 + 0.0091) \times$ $(1 + 0.00057 \times 31/30)$

(경상북도 포항시 북구 주거지역)

기간	지가변동률	비고
2024.01.01 ~ 2024.11.30	1.166%	2024년 11월까지 누계
2024.11.01 ~ 2024.11.30	0.060%	2023년 11월분
2024.01.01 ~ 2024.12.31	1.229% (1.01229배)	$(1 + 0.01166) \times$ $(1 + 0.0006 \times 31/30)$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 지역요인비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

2.4 개별요인비교

<상업지대>

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1-13 상업	A	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
1-13 주거	B	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
14	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
15	A	1.00	1.00	1.00	0.83	1.00	1.00	0.830
16	A	1.00	1.00	1.00	0.87	1.00	1.00	0.870
17	A	1.00	1.00	1.00	0.83	1.00	1.00	0.830
18	A	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
19	A	1.00	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.880
20 상업	A	0.92	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.828
20 주거	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
21	A	0.92	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.828
22	A	0.92	1.00	1.00	0.83	1.00	1.00	0.764

- 본건 기호(1~13) 중 상업지역 부분은 비교표준지#A와 비교하여 획지조건(4면 각지에서 우세하나 면적 등에서 열세)에서 열세함.

- 본건 기호(1~13) 중 주거지역 부분은 비교표준지#B와 비교하여 획지조건(4면 각지에서 우세하나 면적 등에서 열세)에서 열세함.

- 본건 기호(14)는 비교표준지#A와 비교하여 행정적조건(현황 도로)에서 열세함.

- 본건 기호(15)~(19)는 비교표준지#A와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 열세함.

- 본건 기호(20) 중 상업지역 부분은 비교표준지#A와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세함.

- 본건 기호(20) 중 주거지역 부분은 비교표준지#B와 비교하여 제반 개별요인에서 유사함.

- 본건 기호(21),(22)는 비교표준지#A와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5 그 밖의 요인 보정

2.5.1 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

$$\text{감정평가전례(거래사례)기준 비교표준지가액} : \text{감정평가전례(거래사례)} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{시점수정한 비교표준지가액} : \text{표준지 공시지가} \times \text{지가변동률}$$

2.5.2 감정평가전례

(자료출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점	비고
1	죽도동 45-8	대	298.3	상업용	일반상업	4,540,000	시가참고	24.04.09	광대한면
2	용흥동 119-8	대	258.2	주상용	일반상업	6,100,000	담보	23.12.13	소소한면
3	죽도동 53-22외	대	5,384.3	주상나지 (허가득)	일반상업	6,290,000	공매	24.11.22	광대소각
4	죽도동 104-7	대	502.5	상업용	일반상업	4,180,000	담보	23.10.23	광대한면
5	죽도동 106-2	대	1,115.9	상업용	일반상업	3,950,000	담보	24.03.04	광대소각
6	득량동 4-9	주	1,112.0	상업용	2종일주	2,200,000	담보	23.07.07	중로각지
7	죽도동 638-7	대	330.7	상업용	2종일주	2,380,000	담보	23.04.12	광대세각

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.3 거래사례 등

가. 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지건물 일괄거래가격(원)	토지 배분단가 (원/㎡)	거래 시점
1	죽도동 51-1	대	399.0	상업용	일반상업	1,835,000,000	4,010,000	24.12.03

구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 4층 (1987-10-16)

용도 : 근린생활시설

건물연면적 : 999.18㎡

건물가격산정 : $999.18 \times 234,000(900,000 \times 13/50) \approx 233,808,120$ 원

토지가격배분 : $1,835,000,000 - 233,808,120 \approx 1,601,191,880$ (토지단가:4,010,000원/㎡)

2	용흥동 119-15	대	265.5	상업용	일반상업	1,300,000,000	4,790,000	23.11.10
---	---------------	---	-------	-----	------	---------------	-----------	----------

구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 2층 (1978-10-25)

용도 : 근린생활시설

건물연면적 : 345.84㎡

건물가격산정 : $345.84 \times 85,000(850,000 \times 5/50) \approx 29,396,400$ 원

토지가격배분 : $1,300,000,000 - 29,396,400 \approx 1,270,603,600$ (토지단가:4,790,000원/㎡)

3	용흥동 119-7	대	252.9	주거용	일반상업	1,000,000,000	3,890,000	24.05.28
---	--------------	---	-------	-----	------	---------------	-----------	----------

구조(사용승인일자) : 블록구조 1층 (1985-09-26)

용도 : 주택

건물연면적 : 109.43㎡

건물가격산정 : $109.43 \times 140,000(900,000 \times 7/45) \approx 15,320,200$ 원

토지가격배분 : $1,000,000,000 - 15,320,200 \approx 984,679,800$ (토지단가:3,890,000원/㎡)

4	용흥동 63-7	대	85.0	상업용	2종일주	254,000,000	2,480,000	22.12.29
---	-------------	---	------	-----	------	-------------	-----------	----------

구조(사용승인일자) : 일반철골구조 2층 (2005-03-02)

용도 : 제2종근린생활시설

건물연면적 : 084.34㎡

건물가격산정 : $84.34 \times 518,000(900,000 \times 23/40) \approx 43,603,780$ 원

토지가격배분 : $254,000,000 - 43,603,780 \approx 210,396,220$ (토지단가:2,480,000원/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5	용흥동 614-11,12	대	284.7	주상용	2종일주	720,000,000	2,070,000	22.06.23
---	------------------	---	-------	-----	------	-------------	-----------	----------

구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 3층 (1987-10-19)

용도 : 근린생활시설,주택

건물연면적 : 455.7㎡

건물가격산정 : $455.70 \times 288,000(900,000 \times 16/50) \approx 131,241,600$ 원

토지가격배분 : $720,000,000 - 131,241,600 \approx 588,758,400$ (토지단가:2,070,000원/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.4 비교사례 선정 및 이유

비교표준지와 인근지역 내에 소재하는 감정평가전례 및 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 하기 평가전례 및 거래사례를 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	목적	기준시점	비고
전례 #1	죽도동 45-8	대	298.3	상업용	일반상업	4,540,000	시가 참고	24.04.09	-
사례 #4	용흥동 63-7	대	85.0	상업용	2종일주	2,480,000	실거래	22.12.29	-

2.5.5 격차율 산정

- 비교표준지A

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
전례#1	4,540,000	-	1.00698	1.000	0.855	3,908,794	
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)		
A	1,108,000	1.00969	-	-	1,118,737		
그 밖의 요인 보정치 격차율 산정		3,908,794 / 1,118,737 ≙ 3.494					
시점수정치	경상북도 포항시 북구 상업지역(24.04.09 ~ 2024.12.31) : 1.00698						
지역요인비교치	감정평가전례#1은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)						
개별요인비교치	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지#A/ 감정평가전례#1	0.95	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.855

비교표준지#A는 감정평가전례#1과 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등) 및 접근조건(상업지역 중심 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교표준지B

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
사례#4	2,480,000	1.000	1.02084	1.000	1.050	2,658,267	
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정		지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
B	745,400	1.01229		-	-	754,561	
그 밖의 요인 보정치 격차율 산정		2,658,267 / 754,561		≙		3.523	
시점수정치		경상북도 포항시 북구 주거지역(2022.12.29 ~ 2024.12.31) : 1.02084					
지역요인비교치		거래사례#1은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)					
개별요인비교치	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지#B/ 거래사례#4	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050

비교표준지#B는 거래사례#4와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.6 인근지역 시세 수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 인근	본건 인근 유사 토지의 지가 수준은 3,300,000원/㎡ ~ 4,500,000원/㎡ 수준인 것으로 탐문조사 됨.	일반상업지역
본건 인근	본건 인근 유사 토지의 지가 수준은 2,200,000원/㎡ ~ 2,800,000원/㎡ 수준인 것으로 탐문조사 됨.	2종일반주거지역

2.5.7 경매통계분석

(자료출처: 인포케어)

구분	용도	경상북도 포항시 북구		용흥동	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	상가/ 근린상가	56.39	8	-	-
최근 6개월간 평균	상가/ 근린상가	47.64	4	-	-
최근 1년간 평균	토지/ 대지	66.03	16	-	-
최근 6개월간 평균	토지/ 대지	67.89	8	-	-

2.5.8 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가전례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요시 되며 하기와 같이 상향 보정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
비교표준지#A	3.49
비교표준지#B	3.52

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.6 공시지가기준법에 의한 결정단가

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1-13 상업	1,108,000	1.00969	1.000	0.900	3.49	3,513,951	3,510,000
1-13 주거	745,400	1.01229	1.000	0.900	3.52	2,390,449	2,390,000
14	1,108,000	1.00969	1.000	0.330	3.49	1,288,449	1,290,000
15	1,108,000	1.00969	1.000	0.830	3.49	3,240,644	3,240,000
16	1,108,000	1.00969	1.000	0.870	3.49	3,396,820	3,400,000
16저 촉	기호(16) 중 도시계획시설도로 저촉 부분은 공법상 제한을 감안하여 @2,890,000으로 결정하였음						2,890,000
17	1,108,000	1.00969	1.000	0.830	3.49	3,240,644	3,240,000
17저 촉	기호(17) 중 도시계획시설도로 저촉 부분은 공법상 제한을 감안하여 @2,750,000으로 결정하였음						2,750,000
18	1,108,000	1.00969	1.000	0.900	3.49	3,513,951	3,510,000
18저 촉	기호(18) 중 도시계획시설도로 저촉 부분은 공법상 제한을 감안하여 @2,980,000으로 결정하였음						2,980,000
19	1,108,000	1.00969	1.000	0.880	3.49	3,435,864	3,440,000
20 상업	1,108,000	1.00969	1.000	0.828	3.49	3,232,835	3,230,000
20 주거	745,400	1.01229	1.000	1.000	3.52	2,656,055	2,660,000
21	1,108,000	1.00969	1.000	0.828	3.49	3,232,835	3,230,000
22	1,108,000	1.00969	1.000	0.764	3.49	2,982,954	2,980,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1 거래사례 선정

3.1.1. 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

가. 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지건물 일괄거래가격(원)	토지 배분단가 (원/㎡)	거래 시점
1	죽도동 51-1	대	399	상업용	일반상업	1,835,000,000	4,010,000	24.12.03

구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 4층 (1987-10-16)

용도 : 근린생활시설

건물연면적 : 999.18㎡

건물가격산정 : $999.18 \times 234,000(900,000 \times 13/50) \approx 233,808,120$ 원

토지가격배분 : $1,835,000,000 - 233,808,120 \approx 1,601,191,880$ (토지단가:4,010,000원/㎡)

2	용흥동 119-15	대	265.5	상업용	일반상업	1,300,000,000	4,790,000	23.11.10
---	---------------	---	-------	-----	------	---------------	-----------	----------

구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 2층 (1978-10-25)

용도 : 근린생활시설

용도 : 345.84

건물가격산정 : $345.84 \times 85,000(850,000 \times 5/50) \approx 29,396,400$ 원

토지가격배분 : $1,300,000,000 - 29,396,400 \approx 1,270,603,600$ (토지단가:4,790,000원/㎡)

3	용흥동 119-7	대	252.9	주거용	일반상업	1,000,000,000	3,890,000	24.05.28
---	--------------	---	-------	-----	------	---------------	-----------	----------

구조(사용승인일자) : 블록구조 1층 (1985-09-26)

용도 : 주택

건물연면적 : 109.43㎡

건물가격산정 : $109.43 \times 140,000(900,000 \times 7/45) \approx 15,320,200$ 원

토지가격배분 : $1,000,000,000 - 15,320,200 \approx 984,679,800$ (토지단가:3,890,000원/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4	용흥동 63-7	대	85	상업용	2종일주	254,000,000	2,480,000	22.12.29
---	-------------	---	----	-----	------	-------------	-----------	----------

구조(사용승인일자) : 일반철골구조 2층 (2005-03-02)

용도 : 제2종근린생활시설

건물연면적 : 084.34㎡

건물가격산정 : $84.34 \times 518,000(900,000 \times 23/40) \approx 43,603,780$ 원

토지가격배분 : $254,000,000 - 43,603,780 \approx 210,396,220$ (토지단가:2,480,000원/㎡)

5	용흥동 614-11,12	대	284.7	주상용	2종일주	720,000,000	2,070,000	22.06.23
---	------------------	---	-------	-----	------	-------------	-----------	----------

구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 3층 (1987-10-19)

용도 : 근린생활시설,주택

건물연면적 : 455.7㎡

건물가격산정 : $455.70 \times 288,000(900,000 \times 16/50) \approx 131,241,600$ 원

토지가격배분 : $720,000,000 - 131,241,600 \approx 588,758,400$ (토지단가:2,070,000원/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.1.2. 비교 거래사례 선정 및 이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <거래사례#1,5> 를 선정하였음.

3.2 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 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

3.3 시점수정

기호	기간	지가변동률	비고
1	24.12.03 ~ 24.12.31	1.00055	$(1 + 0.00057 * 29/30)$ ≈ 1.00055
5	22.06.23 ~ 24.12.31	1.02725	$(1 + 0.00208 * 8/30) * (1 + 0.00193) * (1 + 0.00160)$ $* (1 + 0.00103) * (1 + 0.00074) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00022)$ $* (1 + 0.00843) * (1 + 0.01166) * (1 + 0.00060 * 31/30)$ ≈ 1.02725

3.4 지역요인비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.5 개별요인비교

<상업지대>

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1-13 상업	#1	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
1-13 주거	#5	1.15	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.035
14	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
15	#1	1.00	1.00	1.00	0.83	1.00	1.00	0.830
16	#1	1.00	1.00	1.00	0.87	1.00	1.00	0.870
17	#1	1.00	1.00	1.00	0.83	1.00	1.00	0.830
18	#1	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
19	#1	1.00	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.880
20 상업	#1	0.92	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.828
20 주거	#5	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.150
21	#1	0.92	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.828
22	#1	0.92	1.00	1.00	0.83	1.00	1.00	0.764

- 본건 기호(1~13) 중 상업지역 부분은 거래사례#1과 비교하여 획지조건(4면 각지에서 우세하나 면적 등에서 열세)에서 열세함.

- 본건 기호(1~13) 중 주거지역 부분은 거래사례#5와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서 우세하나, 획지조건(4면 각지에서 우세하나 면적 등에서 열세)에서 열세하여 종합적 열세함.

- 본건 기호(14)는 거래사례#1과 비교하여 행정적조건(현황 도로)에서 열세함.

- 본건 기호(15)~(19)는 거래사례#1과 비교하여 획지조건(형상 등)에서 열세함.

- 본건 기호(20) 중 상업지역 부분은 거래사례#1과 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세함.

- 본건 기호(20) 중 주거지역 부분은 거래사례#5와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서 우세함.

- 본건 기호(21),(22)는 거래사례#1과 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.6 거래사례비교법에 의한 결정단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1-13 상업	4,010,000	1.000	1.00055	1.000	0.900	3,610,985	3,610,000
1-13 주거	2,070,000	1.000	1.02725	1.000	1.035	2,200,832	2,200,000
14	4,010,000	1.000	1.00055	1.000	0.330	1,324,028	1,320,000
15	4,010,000	1.000	1.00055	1.000	0.830	3,330,131	3,330,000
16	4,010,000	1.000	1.00055	1.000	0.870	3,490,619	3,490,000
16저 축	기호(16) 중 도시계획시설도로 저축 부분은 공법상 제한을 감안하여 @2,970,000으로 결정하였음						2,970,000
17	4,010,000	1.000	1.00055	1.000	0.830	3,330,131	3,330,000
17저 축	기호(17) 중 도시계획시설도로 저축 부분은 공법상 제한을 감안하여 @2,830,000으로 결정하였음						2,830,000
18	4,010,000	1.000	1.00055	1.000	0.900	3,610,985	3,610,000
18저 축	기호(18) 중 도시계획시설도로 저축 부분은 공법상 제한을 감안하여 @3,070,000으로 결정하였음						3,070,000
19	4,010,000	1.000	1.00055	1.000	0.880	3,530,741	3,530,000
20 상업	4,010,000	1.000	1.00055	1.000	0.828	3,322,106	3,320,000
20 주거	2,070,000	1.000	1.02725	1.000	1.150	2,445,369	2,450,000
21	4,010,000	1.000	1.00055	1.000	0.828	3,322,106	3,320,000
22	4,010,000	1.000	1.00055	1.000	0.764	3,065,325	3,070,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

4.1 토지 시산가액

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		단가 (원/㎡)	시산가액(원)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)
1-13 상업	2,066.1	3,510,000	7,252,011,000	3,610,000	7,458,621,000
1-13 주거	5,023.4	2,390,000	12,005,926,000	2,200,000	11,051,480,000
14	144.9	1,290,000	186,921,000	1,320,000	191,268,000
15	246.1	3,240,000	797,364,000	3,330,000	819,513,000
16	24.0	3,400,000	81,600,000	3,490,000	83,760,000
16저촉	10.5	2,890,000	30,345,000	2,970,000	31,185,000
17	34.5	3,240,000	111,780,000	3,330,000	114,885,000
17저촉	2.8	2,750,000	7,700,000	2,830,000	7,924,000
18	326.2	3,510,000	1,144,962,000	3,610,000	1,177,582,000
18저촉	148.5	2,980,000	442,530,000	3,070,000	455,895,000
19	544.0	3,440,000	1,871,360,000	3,530,000	1,920,320,000
20 상업	62.2	3,230,000	200,906,000	3,320,000	206,504,000
20 주거	15.5	2,660,000	41,230,000	2,450,000	37,975,000
21	52.8	3,230,000	170,544,000	3,320,000	175,296,000
22	12.9	2,980,000	38,442,000	3,070,000	39,603,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4.2 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1-13 상업	2066.10	3,510,000	7,252,011,000	-
1-13 주거	5023.40	2,390,000	12,005,926,000	-
14	144.90	1,290,000	186,921,000	-
15	246.10	3,240,000	797,364,000	-
16	24.00	3,400,000	81,600,000	-
16저촉	10.50	2,890,000	30,345,000	-
17	34.50	3,240,000	111,780,000	-
17저촉	2.80	2,750,000	7,700,000	-
18	326.20	3,510,000	1,144,962,000	-
18저촉	148.50	2,980,000	442,530,000	-
19	544.00	3,440,000	1,871,360,000	-
20 상업	62.20	3,230,000	200,906,000	-
20 주거	15.50	2,660,000	41,230,000	-
21	52.80	3,230,000	170,544,000	-
22	12.90	2,980,000	38,442,000	-
합계			24,383,621,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 건물 감정평가액 산출근거

1. 건물 감정평가액 산출방법

건물은 「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 적용하였음.

2. 재조달원가

2.1 표준단가 결정

2.1.1 표준단가 수준

(출처: 2023년 기준 한국부동산원 발간 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
7-2-5-1	호텔	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	2,204,000	50 (45 ~ 55)
7-2-5-1	호텔	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,832,000	50 (45 ~ 55)
4-1-6-1	점포 및 상가	철골조 슬래브지붕	3	754,000	40 (35 ~ 45)
4-1-2-6	점포 및 상가	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	3	1,385,000	45 (40 ~ 50)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,128,000	50 (45 ~ 55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.1.2 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되 실제 투하된 공사비용 및 마감자재 수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 하기와 같이 결정하였음.

기호	구분	구조	표준단가 (원/㎡)	사용승인일 (증축일)	비고
가	지2,지1	철근콘크리트조 및 철골조	1,100,000	1992.11.04	지2.1 기계실,주차장
	지2	철근콘크리트조 및 철골조	1,350,000	1992.11.04	지2 근린생활시설
	지2,지1	철근콘크리트조 및 철골조	1,100,000	2009.08.31	지2,1 주차장 증축부 분
	1~10층	철근콘크리트조 및 철골조	1,900,000	1992.11.04	1~10층 호텔 등
	1층	철근콘크리트조 및 철골조	1,700,000	2012.12.11	1층 음식점 증축부분
	2,3층	철근콘크리트조 및 철골조	1,700,000	2009.08.31	2,3 층 연회장 증축부 분
나	1~3층	철근콘크리트조	850,000	1997-03-07	근린생활시설
	지하	철근콘크리트조	750,000	1997-03-07	근린생활시설
다	1,2층	일반철골조	750,000	2005-03-31	근린생활시설
라	1층	시멘트부록조	450,000	1983-07-26	근린생활시설

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 부대설비 보정단가 결정

설비종류	보정단가(원/㎡)	비고
기본적인 전기설비, 위생설비, 승강기설비, 소화설비, 주차시설, 냉난방설비 등	표준단가에 포함	기호(가)
기본적인 전기설비 등	표준단가에 포함	기호(나)~(라)

2.3 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 감정평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일 또는 증축일	비고
가	지2,지1	1,100,000	표준단가에 포함	1,100,000	1992.11.04	지2.1 기계실, 주차장
	지2	1,350,000	표준단가에 포함	1,350,000	1992.11.04	지2 근린생활시설
	지2,지1	1,100,000	표준단가에 포함	1,100,000	2009.08.31	지2.1 주차장 증축부분
	1~10층	1,900,000	표준단가에 포함	1,900,000	1992.11.04	1~10층 호텔 등
	1층	1,700,000	표준단가에 포함	1,700,000	2012.12.11	1층 음식점 증축부분
	2,3층	1,700,000	표준단가에 포함	1,700,000	2009.08.31	2,3층 연회장 증축부분
나	1~3층	850,000	표준단가에 포함	850,000	1997-03-07	근린생활시설
	지하	750,000	표준단가에 포함	750,000	1997-03-07	근린생활시설
다	1,2층	750,000	표준단가에 포함	750,000	2005-03-31	근린생활시설
라	1층	450,000	표준단가에 포함	450,000	1983-07-26	근린생활시설

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

기호	구분	내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 내용연수	사용승인일 (증축일)
가	지2.1 기계실, 주차장	50	32	27	23	1992.11.04
	지2 근린생활시설	50	32	27	23	1992.11.04
	지2,1 주차장 증축부분	38	15	15	23	2009.08.31
	1~10층 호텔 등	50	32	27	23	1992.11.04
	1층 음식점 증축부분	35	12	12	23	2012.12.11
	2,3 층 연회장 증축부분	38	15	15	23	2009.08.31
나	근린생활시설	50	27	27	23	1997-03-07
다	근린생활시설	40	19	19	21	2005-03-31
라	근린생활시설	40	41	38	2	1983-07-26

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물단가 결정

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용 년수	내용 년수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
가	지2,지1	1,100,000	23	50	506,000	506,000	지2.1 기계실, 주차장
	지2	1,350,000	23	50	621,000	621,000	지2 근린생활시설
	지2,지1	1,100,000	23	38	665,789	665,000	지2,1 주차장 증축부분
	1~10층	1,900,000	23	50	874,000	874,000	1~10층 호텔 등
	1층	1,700,000	23	35	1,117,143	1,117,000	1층 음식점 증축부분
	2,3층	1,700,000	23	38	1,028,947	1,028,000	2,3층 연회장 증축부분
나	1~3층	850,000	23	50	391,000	391,000	근린생활시설
	지하	750,000	23	50	345,000	345,000	근린생활시설
다	1,2층	750,000	21	40	393,750	393,000	근린생활시설
라	1층	450,000	2	40	22,500	22,000	근린생활시설

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 건물 감정평가액 결정

기호	구분	결정단가 (원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비고
가	지2,지1	506,000	3,057.03	1,546,857,180	지2.1 기계실, 주차장
	지2	621,000	1,415.49	879,019,290	지2 근린생활시설
	지2,지1	665,000	2,951.01	1,962,421,650	지2,1 주차장 증축부분
	1~10층	874,000	9,945.50	8,692,367,000	1~10층 호텔 등
	1층	1,117,000	220.15	245,907,550	1층 음식점 증축부분
	2,3층	1,028,000	2,455.24	2,523,986,720	2,3 층 연회장 증축부분
나	1~3층	391,000	640.70	250,513,700	근린생활시설
	지하	345,000	256.28	88,416,600	근린생활시설
다	1,2층	393,000	617.52	242,685,360	근린생활시설
라	1층	22,000	63.96	1,407,120	근린생활시설
합 계			21622.8800	16,433,582,170	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	8,714.4	-	24,383,621,000	기호(1)~(22)
건물	21,622.88	-	16,433,582,170	기호(가)~(라)
합계			40,817,203,170	

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준, 다른방식에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기 준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

부동산(토지·건물) 요약표

토지	위치 및 주위환경	<p>본건은 경상북도 포항시 북구 용흥동 소재 <포항남부초등학교> 북동측 인근에 위치함.</p> <p>본건 주위는 근린생활시설, 다세대주택, 단독주택 등이 소재하고 있는 지역으로서, 제반 입지 여건 및 주위환경은 보통임.</p>
	교통상황	<p>본건 까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 "용당로" 및 "중흥로" 등을 통하여 타지역으로 진출입 가능함.</p>
	대중교통상황	<p>본건 인근에 노선 버스정류장 소재하며, 제반 대중 교통상황은 보통임.</p>
	형태, 규모 이용상황 등	<ul style="list-style-type: none"> - 기호(1~13): 일단의 토지로서 인접도로 및 인접대지 대비 평지의 부정형 토지이며 상업용 건부지로 이용중임. - 기호(14): 인접도로 및 인접대지 대비 평지인 부정형 토지로 현황 도로임. - 기호(15): 인접도로 및 인접대지 대비 평지인 자루형 토지로 현황 상업나지임. - 기호(16): 인접도로 및 인접대지 대비 평지인 가장형 토지로 현황 상업나지임. - 기호(17)~(20),(22): 인접도로 및 인접대지 대비 평지인 세장형 토지로 현황 상업나지 및 상업용 건부지임. - 기호(21): 인접도로 및 인접대지 대비 평지인 사다리형 토지로 현황 상업용 건부지임.
	인접도로상태	<p>기호(1~13): 북측 및 서측으로 노폭 약 20미터 내외의 포장도로에 접하며, 남측으로 노폭 약 8미터 내외, 동측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로에 접함.</p> <p>기호(14): 현황 "도로"임.</p> <p>기호(15)~(19): 본건 북동측으로 노폭 약 20미터 내외의 포장도로에 접함.</p> <p>기호(20)~(22): 본건 북서측으로 노폭 약 20미터 내외의 포장도로에 접함.</p>

부동산(토지·건물) 요항표

건물	건물구조	<p>기호(가):철근콘크리트조조 및 철골조, 슬래브 및 판넬지붕 지하2/지상2층 (사용승인일:1992.11.04)건으로, 외벽 : 화강석, 복합판넬 마감 등, 내벽 : 대리석, 타일 마감 등, 창호 : 페어글라스 창호 등임.</p> <p>기호(나):철근콘크리트조조, 슬래브지붕 지하1/지상3층 (사용승인일:1997.03.07)건으로, 외벽 : 타일 붙임 마감 등, 창호 : 알루미늄 샷시 창호 등임.</p> <p>기호(다):일반철골조, 철골트러스위샌드위치판넬지붕 지상2층 (사용승인일:2005.03.31)건으로, 외벽 : 타일 붙임 마감 등, 창호 : 샷시 창호 등임.</p> <p>기호(라):시멘트부록조, 스텔트즙지붕 지상1층 (사용승인일:1983.07.26)건으로, 외벽 : 판넬 마감 등, 창호 : 샷시 창호 등임.</p>
	이용상황	<p>기호 (가)는 관광호텔 및 문화집회시설, 근린생활시설로서 현재는 휴업중임.</p> <p>기호(나)~(라)는 근린생활시설임.</p>
	부대설비	<p>기호(가)는 기본적인 전기설비, 위생설비, 소화설비, 주차시설, 승강기설비 등이 구비되어 있음.</p> <p>기호(나)~(라)는 기본적인 전기설비 구비되어 있음.</p>
	제시외물건	<p>- 본건 건물 기호(가)~(라)의 경우 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등의 사유로 내부 확인이 곤란하여 건축물현황도면, 외부관찰 및 탐문, 본건 감정평가전례 등을 통하여 조사하였으며, 공부상 면적등을 기준하였음.</p>
	임대상황	<p>임대 미상임.</p>
	기타	<p>-.</p>

토지 감정평가요항표

■ 토지이용계획사항

기호	기재사항
1	도시지역, 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(저축) 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.
2	도시지역, 일반상업지역, 제2종일반주거지역 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.
3	도시지역, 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(저축), 어린이공원(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.
4	도시지역, 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반)(시가지경관지구), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.
5	도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반)(시가지경관지구), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.
6	도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반)(시가지경관지구), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.
7	도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반)(시가지경관지구), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.
8	도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.
9	도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.
10	도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

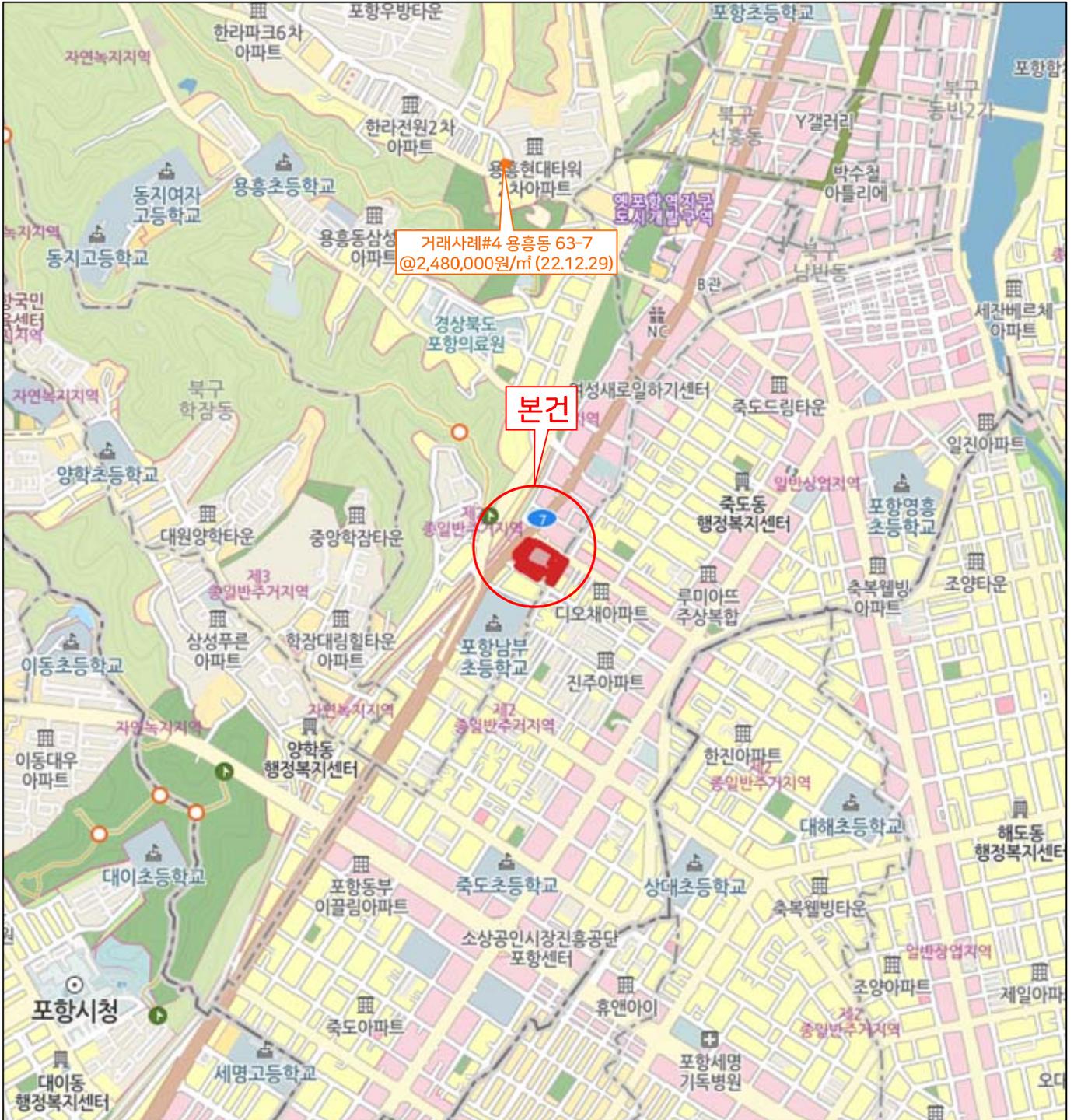
토지 감정평가요항표

기호	기재사항
11	도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.
12	도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.
13	도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.
14	도시지역, 일반상업지역, 종로1류(폭 20m~25m), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.
15	도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구(일반)(시가지경관지구), 종로1류(폭 20m~25m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.
16	도시지역, 일반상업지역, 종로1류(폭 20m~25m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.
17	도시지역, 일반상업지역, 종로1류(폭 20m~25m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.
18	도시지역, 일반상업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(저축), 종로1류(폭 20m~25m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.
19	도시지역, 일반상업지역, 종로1류(폭 20m~25m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.
20	도시지역, 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반)(시가지경관지구), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.
21	도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구(일반)(시가지경관지구), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.
22	도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구(일반)(시가지경관지구), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

광역 위치도



소재지 및 도로명주소	경상북도 포항시 북구 용흥동 145-21 (경상북도 포항시 북구 죽파로 6)
-------------	---

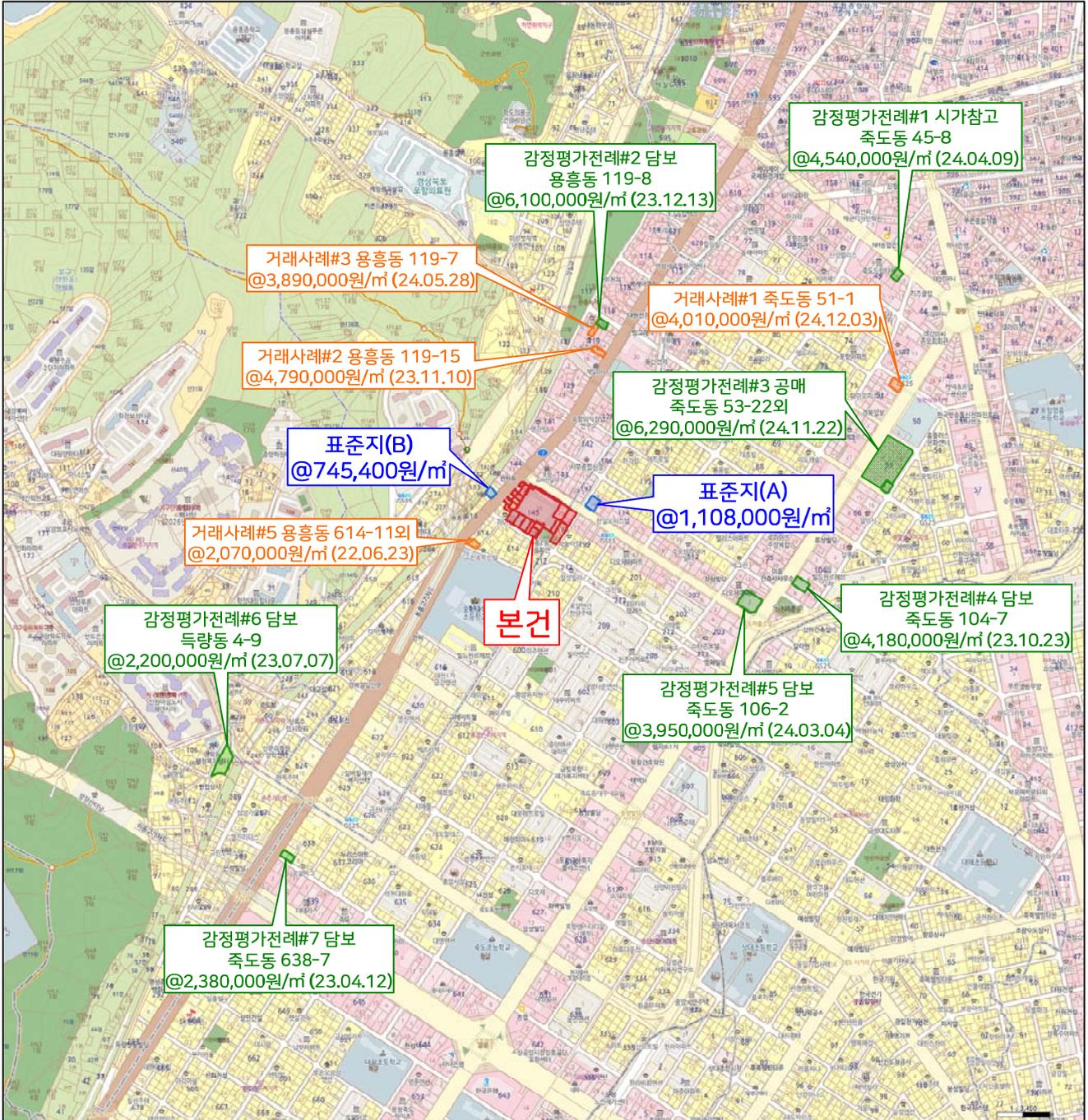


상세위치도



소재지 및
도로명주소

경상북도 포항시 북구 용흥동 145-21
(경상북도 포항시 북구 죽파로 6)



사 진 용 지



기호(1~13) 및 기호(가) 전경



기호(14) 도로



기호(1~13) 남동측 접면도로



기호(15)~(17)

사 진 용 지



기호(18) 및 기호(나) 전경



기호(19) 및 기호(다) 전경



기호(20) 및 기호(라) 전경



기호(21),(22) 전경

수수료 청구서

(주)우리자산신탁 귀하

감정평가서번호 : 가온 2412-01-30318

2024. 12. 31

이천구백육십팔만이백원정 (₩29,680,200.-)

2024. 12. 18 일자로 의뢰하신 『경상북도 포항시 북구 용흥동 145-21외 소재 토지건물 공매 목적 감정평가』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	26,335,321	$7,845,000 + (30,817,203,170 \times 6 / 10,000)$ ≈ 26,335,321
실비	여비	646,800
	토지조사비	—
	물건조사비	—
	임대차조사비	—
	공부발급비	—
	기타실비	—
	특별용역비	—
소계	646,800.-	
합계(공급가액)	₩26,982,000.-	※ 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	₩2,698,200.-	
총계	₩29,680,200.-	
기납부착수금	—	
정산청구액	₩29,680,200.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 (2412-30318) 로 하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금후 현금영수증 또는 세금계산서가 필요하시면 연락주시기 바랍니다.

■ 계좌번호 ■

◆ 더좋은새마을금고 9002-2054-8223-2 [예금주 | 주가온 감정평가법인]
◆ 신한은행 140-009-290432 [예금주 | 주가온 감정평가법인]
◆ 기업은행 323-115947-01-011 [예금주 | 주가온 감정평가법인]

|주|가온감정평가법인

대표이사 권준봉

(Tel. : (02) 3460-4100 Fax. : (02) 535-1815)

[공급자(사업자)등록번호 : 114-86-10252]