감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	대구칠곡신용협동조합
건 명	경상북도 포항시 남구 대잠동 1005-2 소재 부동산 "공매"
감정평가서번호	DE264-032501

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.

감정평가법인
대일감정원 대구·경북지사
42453 대구광역시 남구 큰골8길 14, 1층(대명동)
TEL : (053)742-0706 | FAX : (053)742-0764 | www.idab.co.kr

인증서번호 : 제HC26-02755호

감정평가 심사인증서

처리본지사	대구 · 경북지사	**감정서번호**	DE264-032501
감정평가액	육십팔억삼천육백일십만구천육백원정(₩6,836,109,600)		
기준 시점	2026년 03월 30일	**감정평가사**	권찬규
제 출 처	대구칠곡신용협동조합		
물건소재지	경상북도 포항시 남구 대잠동 1005-2		
물 건 종 류	토지 · 건물	**채 무 자**	-

본건은 법인의 감정평가심사규정 제12조(심사인증)의 규정에 의한 심사인증 대상물건으로써 위 심사사항에 대하여 심사한 결과 제반사항이 적법·적절한 것으로 확인합니다.

감정평가심사본부장

본건 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반 절차에 따라 공정·타당하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

2026년 04월 02일

감정평가법인 대일감정원

감 정 평 가 개 요

Ⅰ. 물건개요

소 재 지	경상북도 포항시 남구 대잠동 1005-2		
감 정 평 가 액	₩6,836,109,600.-		
부동산의 종류	토지·건물	채 무 자	-

Ⅱ. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권 리 자	설정일자	비 고
		- 해 당 사 항 없 음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권 리 자	설정일자 및 기간	비 고
압류	포항시	2025.06.25.	-
	- 이 하 여 백 -		

Ⅲ. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2026.03.25.

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 권 찬 규 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 대구·경북지사 지 사 장 최 상 훈 (인)

감 정 평 가 액	육십팔억삼천육백일십만구천육백원정(₩6,836,109,600.-)

의 뢰 인	대구칠곡신용협동조합장	감정평가목적	공매	
제 출 처	대구칠곡신용협동조합	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자신신탁 주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지), 토지대장등본, 귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타참고사항)	-	2026.03.30.	2026.03.30.	2026.03.31.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
토지	617.6	토지	617.6	5,820,000	3,594,432,000
건물	2,954.7	건물	2,954.7	-	3,241,677,600
합 계					₩6,836,109,600.-
		- 이 하 여 백 -			

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 조 연 흠 (인)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 남구 대잠동 소재 부동산(토지,건물)로서 "포항시청" 서측 인근에 위치하며, 대구칠곡신용협동조합의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026.03.30.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2026.03.30.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
   ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
   ② 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 감정평가방법인 "공시지가기준법"
   ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
   ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

4. 본건 건물은 기준시점 현재 공사 중단되어 미사용승인된 건물로서 설계도면상 층별면적표 등 귀 제시목록을 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

5. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

6. 본건 건물은 기준시점 현재 공사 중단되어 미사용승인된 건물로서, 귀 요청에 의거 감정평가목적을 고려하여 현재의 공정률을 고려하여 감정평가 하였으며, 공정률은 전체기성공정확인서상 공정율을 기준으로 하였으니 공매진행시 참조바람.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지와 건물에 대하여 공부 등(등기사항전부증명서와 토지대장, 귀 제시목록 등)와 현황 토지 및 건물의 면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

2. 본건 건물의 재조달원가는 22년 착공 당시 도급계약서상 금액(㎡당 1,250,000원)과 기준시점 현재의 건설공사비지수 등을 참작하여 결정하였음.

(토지·건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상북도 포항시 남구 대잠동	1005-2	대	준주거지역	617.6	617.6	5,820,000	3,594,432,000	
가	"	1005-2 위지상	제1종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 지하1층 지상8층					미사용승인 건물 설계도면상 층별면적표 기준
			기계실	지하1층	60.66	60.66	560,000	33,969,600	800,000 ×50/50 ×0.7 공정율 감안
			주차장	1층	60.03	60.03	560,000	33,616,800	800,000 ×50/50 ×0.7 공정율 감안
			근린생활 시설 (소매점)	1층	102.79	2,834.01	1,120,000	3,174,091,200	1,600,000 ×50/50 ×0.7 공정율 감안
			공용면적 (소매점)	1층	25.63				
			근린생활 시설 (휴게 음식점)	1층	168.28				
			공용면적 (휴게 음식점)	1층	41.95				

(토지·건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
			근린생활 시설 (의원)	2층	305.19				
			공용면적 (계단실등)	2층	51.29				
			근린생활 시설 (의원)	3층	305.19				
			공용면적 (계단실등)	3층	51.29				
			근린생활 시설 (의원)	4층	305.19				
			공용면적 (계단실등)	4층	51.29				
			근린생활 시설 (의원)	5층	305.19				
			공용면적 (계단실등)	5층	51.29				
			근린생활 시설 (의원)	6층	305.19				
			공용면적 (계단실등)	6층	51.29				
			근린생활 시설	7층	305.19				

(토지·건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
			(의원)						
			공용면적 (계단실등)	7층	51.29				
			근린생활 시설 (의원)	8층	305.19				
			공용면적 (계단실등)	8층	51.29				
	합 계							₩6,836,109,600.-	
				- 이 하 여 백 -					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가(2025년, 원/㎡)
1	대잠동 1005-2	대	617.6	준주거 상업용	광대소각	정방형 평지	2,482,000

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

2. 평가대상 건물

일련번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적(㎡)	사용승인일	비고
가	대잠동 1005-2	철근콘크리트구조 지하1층 지상8층	제1종 근린생활시설	2,954.7	-	미사용 승인건물

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역 내의 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2026.01.01.]

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가(원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
47111-803(A)	대잠동 1005	594.1	대	준주거	정방형	포항시청 서측인근	2,364,000
			상업용	광대소각	평지		

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2026.01.01. ~ 2026.03.30.
- 대상지역 : 경상북도 포항시 남구
- 용도지역 : 주거지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2026.01.01. ~ 2026.02.28.	0.103%	2월까지 누계
2026.03.01. ~ 2026.03.30.	0.050%×30/28	2월 지가변동률 : 0.050%
누 계	0.157% (1.00157)	(1+0.00103)×(1+0.00050×30/28)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2026년 3월 지가변동률이 발표되지 않아 2026년 2월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (상업지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타 규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	(A)대잠동 1005	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
	비교표준지(A)대비 가로조건(부도로의 폭 등) 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점	비고
1	대잠동 1000-1	대	399.6	준주거 업무용	2,560,000	경매 2023.11.10	-
2	대잠동 1000-4	대	405.2	준주거 상업용	4,260,000	담보 2025.03.25	-
3 (본건)	대잠동 1005-2	대	617.6	준주거 상업나지	5,850,000	자산재평가 2023.06.30	-
4	대잠동 1003	대	682.5	준주거 상업용	5,520,000	담보 2024.06.20	-

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지 / 건물	면적 (㎡)	용도지역 / 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점 / 사용승인일
1	대잠동 1002-2	대	617.3	준주거	6,200,000,000	5,797,000	2022.11.10
		건물	2,995.7	상업용			2007.04.30
	건물가액 산정 : 2,995.7 × 875,000(1,250,000×35/50) = 2,621,237,500원 토지거래단가 산정 : {6,200,000,000 - 2,621,237,500 = 3,578,762,500} ÷ 617.3 = 5,797,000원/㎡						

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
준주거지역	광대소각	상업용	5,800,000 ~ 6,000,000	본건 유사

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	대잠동 1005-2	대	617.6	2,482,000	1,532,883,200

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경북 포항시 남구	최근1년	대지	55.45	23	총 82건 중
		근린시설	55.42	14	총 54건 중
		점포(근린시설)	54.36	9	총 27건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\frac{\text{평가사례기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}} = \frac{\text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(나) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례(1)을 선택하였음.

(다) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점㉠ 수정	지역㉡ 요인	개별㉢ 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	2,560,000	1.02261	1.00	2.117	5,542,055

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2023.11.10. ~ 2026.03.30.	경상북도 포항시 남구 주거지역	2.261% (1.02261)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉢ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	1.40	1.20	1.20	1.05	1.00	1.00	2.117
	평가사례(1)대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성, 차량이용의 편의성 등), 환경조건(고객유동성과의 적합성 등) 및 획지조건(접면도로의 상태 등) 우세함.							

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	2,364,000	1.00157	2,367,711

(마) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	5,542,055	2,367,711	2.34

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
47111-803(A)	대잠동 1005	평가사례 #1	2.34	1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

사. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)2,364,000	1.00157	1.00	1.050	2.34	5,817,467	5,820,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	617.6	5,820,000	3,594,432,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

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

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	거래시점 사용승인일
1	대잠동 1002-2	대	617.3	준주거	6,200,000,000	2022.11.10
		건물	2,995.7	상업용		2007.04.30

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1)을 비교 사례자료로 채택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 비교 거래사례의 토지단가 산정

(1) 산정의견

건물신축단가표 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

(2) 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
1	2,995.7	1,250,000	35/50	875,000	2,621,237,500

(3) 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
1	6,200,000,000	2,621,237,500	3,578,762,500

(4) 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1	617.3	3,578,762,500	5,797,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정㉠ 보정	시점㉡ 수정	지역㉢ 요인	개별㉣ 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	5,797,000	1.00	1.02883	1.00	1.000	5,960,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2022.11.10. ~ 2026.03.30.	경상북도 포항시 남구 주거지역	2.883% (1.02883)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉣ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	거래사례(1)대비 전반적인 개별요인 대등함.							

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	617.6	5,960,000	3,680,896,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	3,594,432,000	-
거래사례비교법	3,680,896,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가액(원)	3,594,432,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅲ. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2025년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
4-1-5-8	점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕 (치장벽돌벽)	4	1,548,000	50 (45~55)
4-1-5-8	점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕 (치장벽돌벽)	3	1,682,000	50 (45~55)
4-1-5-8	점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕 (치장벽돌벽)	2	1,754,000	50 (45~55)
11-1-5-1	병원	철근콘크리트조 슬래브지붕 (5층이하)	3	1,680,000	50 (45~55)

나. 표준단가

일련번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
가	지하1층	60.66	기계실	철근콘크리트구조	800,000
	1층	60.03	주차장	철근콘크리트구조	800,000
	1층 ~ 8층	2,834.01	근린생활시설	철근콘크리트구조	1,600,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 보정단가

설비명	내 역	보정단가 (원/㎡)
전기설비	-	본건 건물의 사용에 필요한 설비로서 표준단가에 포함
위생, 급배수설비	-	
난방설비	-	
기타설비	-	

※ 본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

라. 재조달원가

일련번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	재조달원가 (원/㎡)
가	지하1층	60.66	기계실	철근콘크리트구조	800,000
	1층	60.03	주차장	철근콘크리트구조	800,000
	1층 ~ 8층	2,834.01	근린생활시설	철근콘크리트구조	1,600,000

3. 공정율 산정

본건 건물은 미사용승인상태의 신축중인 건물로서 귀 요청에 의거 귀 제시자료(전체기성공정확인서)상 공정율을 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 감가수정

일련번호	해당층	이용상황	구조	내용연수	경과연수	잔가율	공정율	비고
가	지하1층	기계실	철근콘크리트구조	50	-	50/50	0.7	-
	1층	주차장	철근콘크리트구조	50	-	50/50	0.7	-
	1층 ~ 8층	근린생활시설	철근콘크리트구조	50	-	50/50	0.7	-

5. 건물가액 산출

일련번호	해당층	면적(㎡)	재조달원가(원/㎡)	잔가율	공정율	적용단가(원/㎡)	금액(원)
가	지하1층	60.66	800,000	50/50	0.7	560,000	33,969,600
	1층	60.03	800,000	50/50	0.7	560,000	33,616,800
	1층 ~ 8층	2,834.01	1,600,000	50/50	0.7	1,120,000	3,174,091,200
합계	-	2,954.7	-	-	-	-	3,241,677,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	617.6	5,820,000	3,594,432,000	-
건물	2,954.7	-	3,241,677,600	-
합계	-	-	**6,836,109,600**	-

토 지 감 정 평 가 요 항 표

Ⅰ. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 경상북도 포항시 남구 대잠동 소재 "포항시청" 서측 인근에 위치함.

2. 부근상황

본건 부근은 관공서, 단독주택, 각종 근린생활시설 및 업무시설 등으로 형성되어 있음.

3. 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하며, 간선도로(시청로, 대이로)변에 위치하는 등 교통상황 편리함.

4. 기타사항

해당사항 없음.

Ⅱ. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

본건은 인접도로 및 인접토지와 대체로 등고 정방형의 토지임.

2. 이용상황

본건은 상업용건부지로 이용중임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

3. 접면도로 상황

본건 북측으로 폭 약 50미터의 포장도로(시청로), 동측으로 폭 약 20미터의 포장도로(대이로) 및 남측으로 폭 약 10미터의 포장도로와 각각 접함.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

도시지역, 준주거지역,광로2류(폭 50m~70m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

해당사항 없음.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조

일련번호(가): 철근콘크리트구조 지하 1층 지상 8층 건물임.

2. 이용상태

일련번호(가): 근린생활시설로 이용 예정임.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

-

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

임대내역 미상임.

6. 공부와의 차이

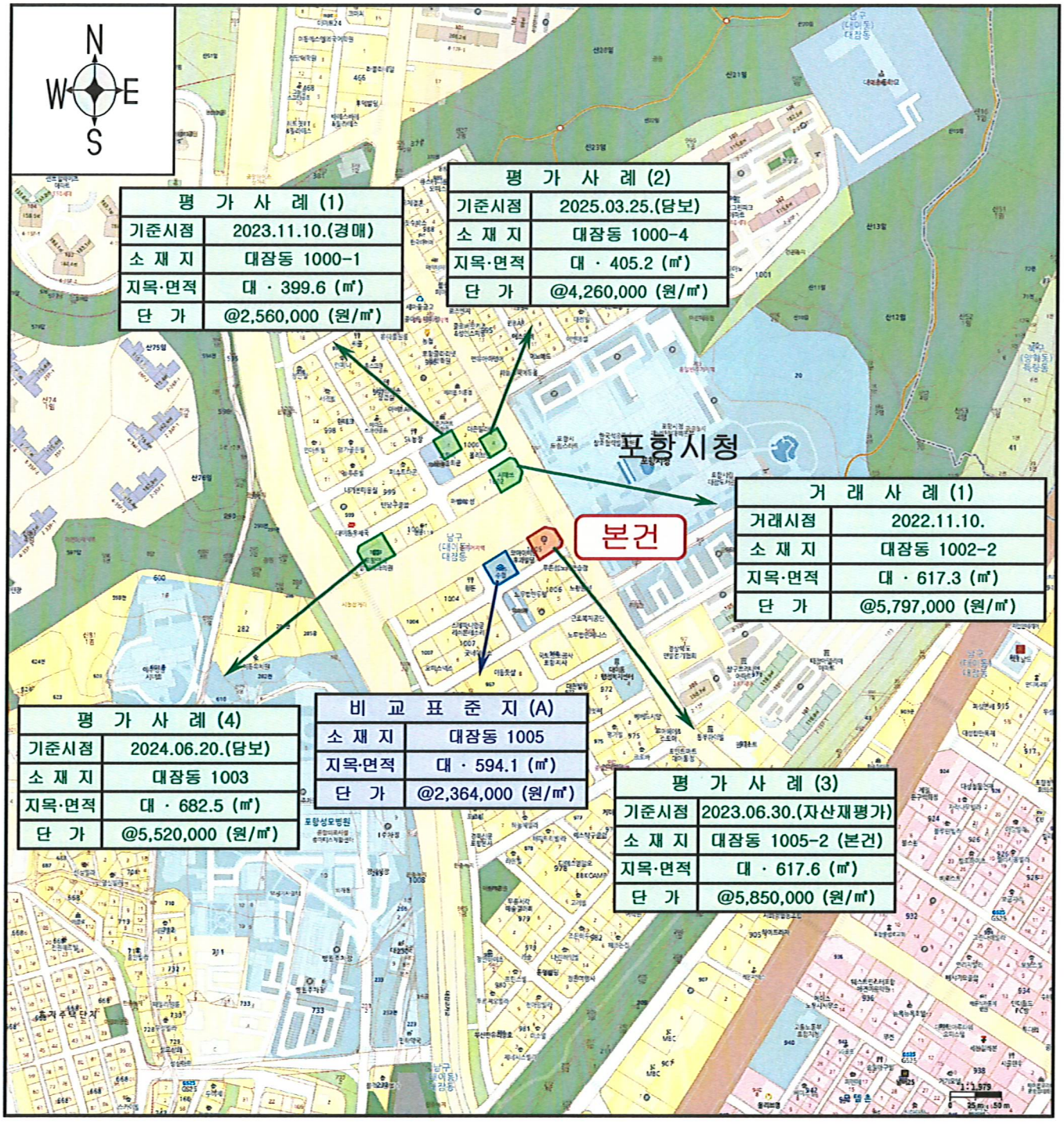
해당사항 없음.

7. 기타사항

본건 건물은 기준시점 현재 공사 중단되어 미사용승인된 건물임.

위 치 도

소 재 지	경상북도 포항시 남구 대잠동 1005-2



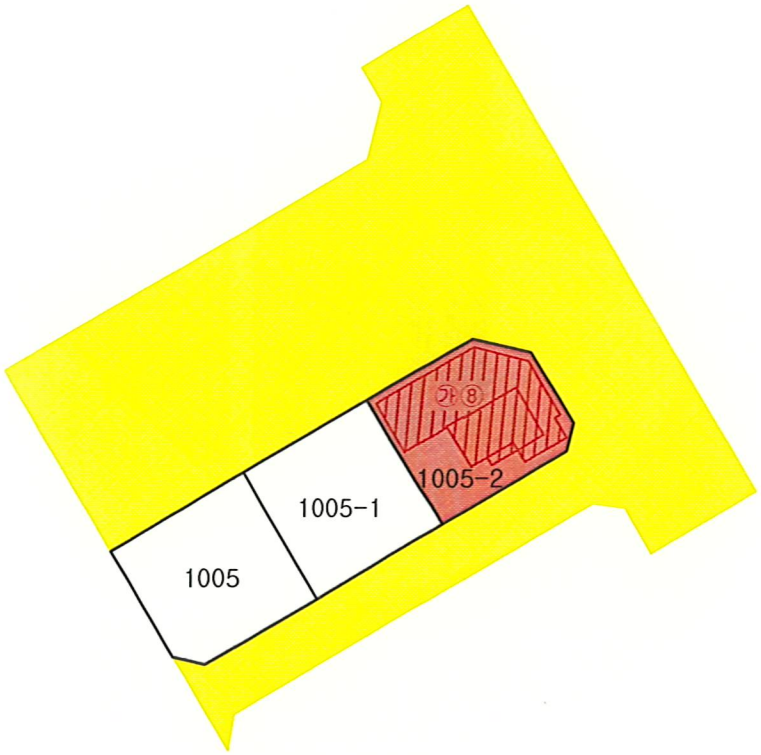
대일감정원
Daeil Appraisal Board

지적 및 건물개황도

N

S = 1/1200

S

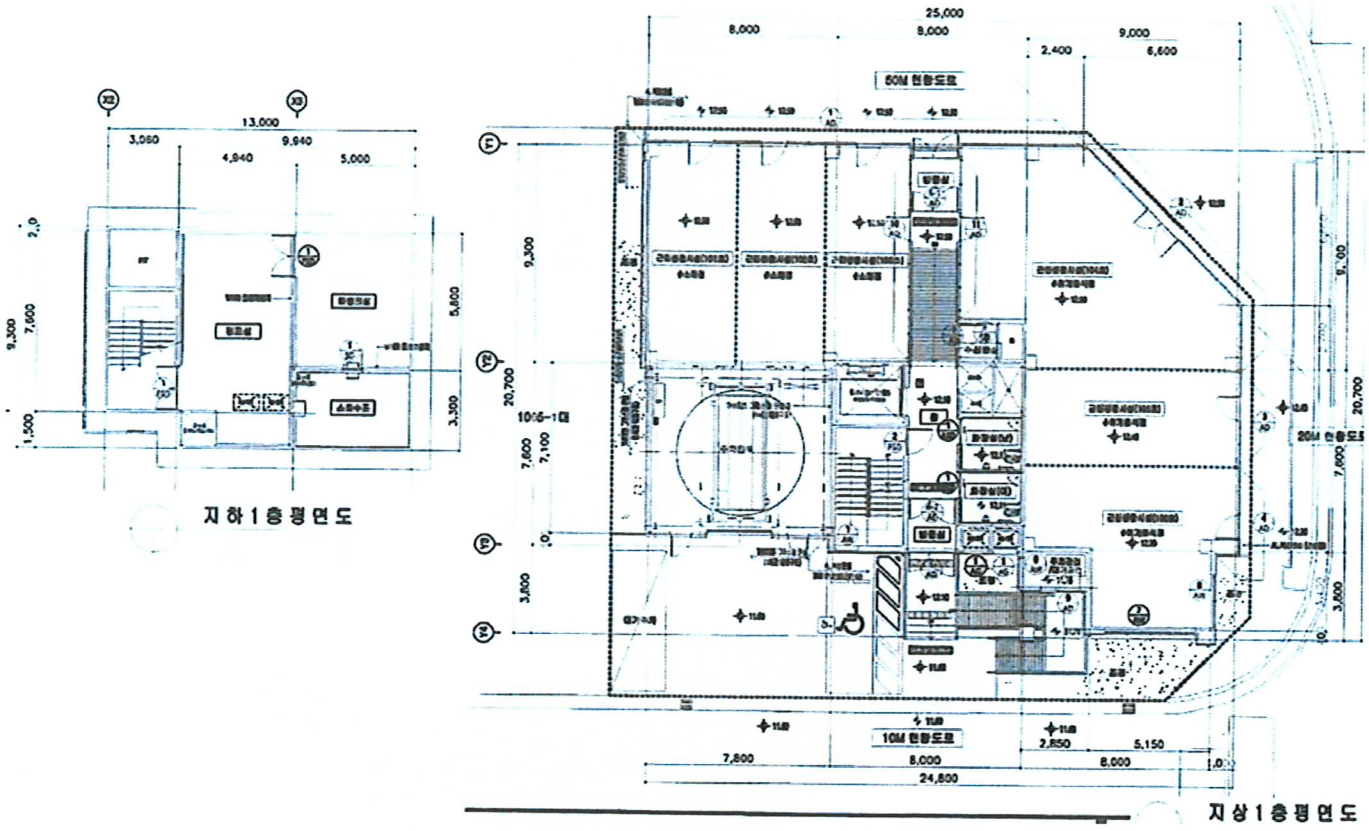


범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도 로 선		평가건물1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물2층		제시외건물

대일감정원
Daeil Appraisal Board

임대 및 건물이용개황도

NO SCALE

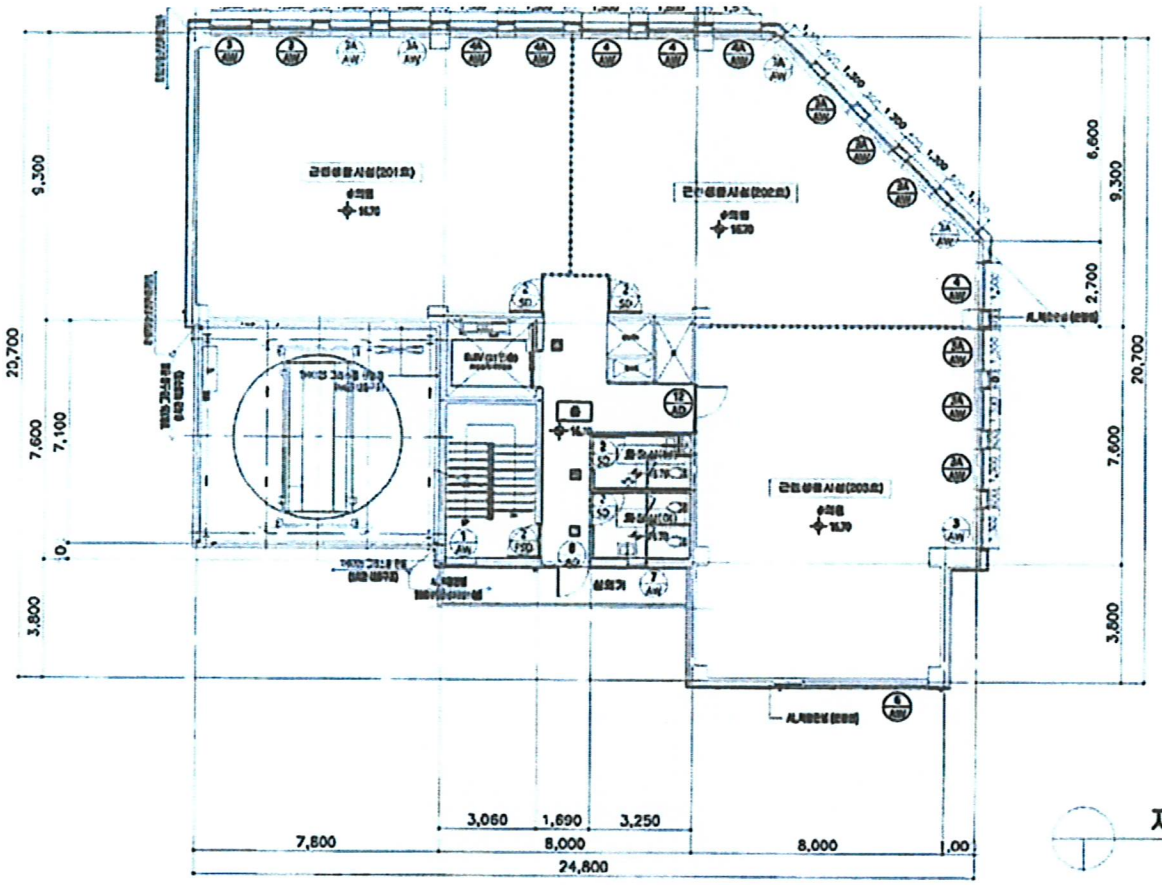


<면적산출근거>

㉮지하~1층 : 공부상 면적으로 사정

임 대 및 건 물 이 용 개 황 도

NO SCALE



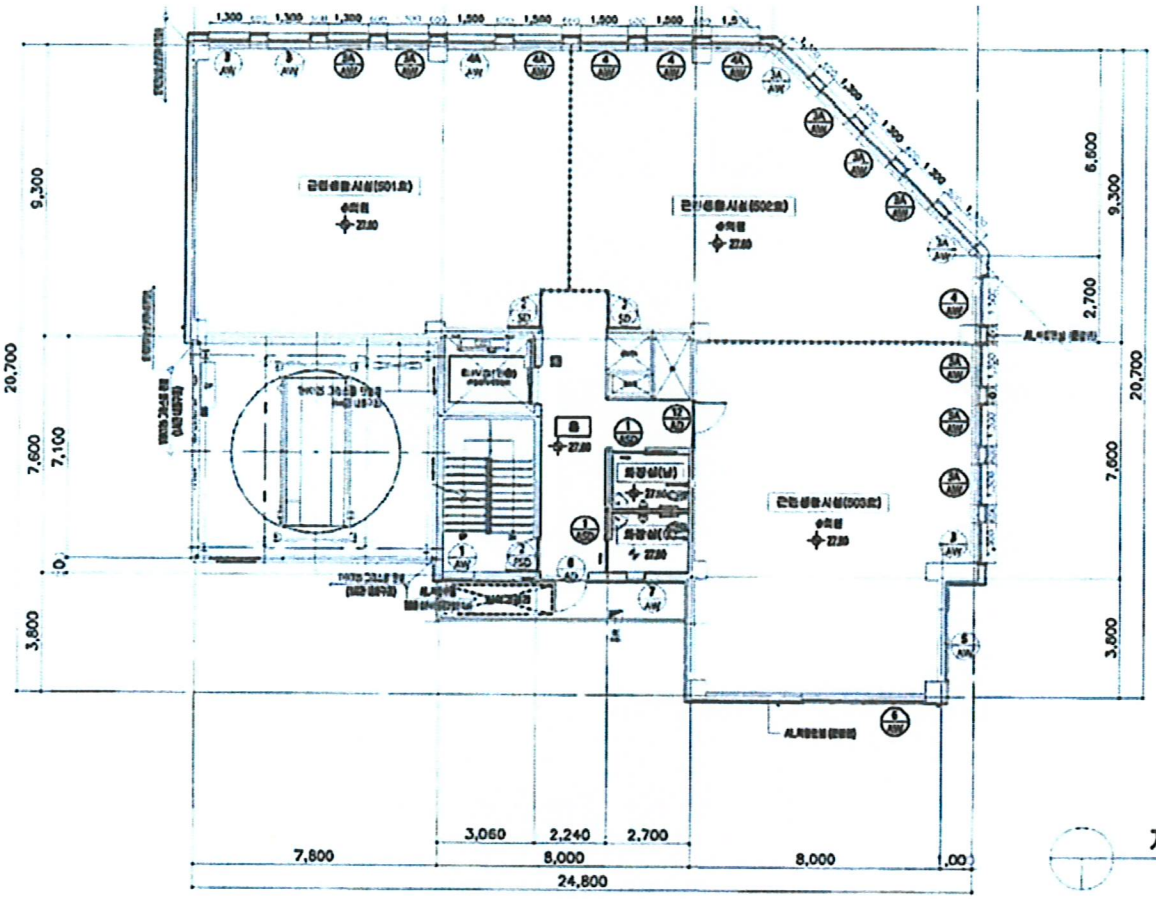
지 상 2~4 층 평 면 도

<면적산출근거>

㉮2~4층 : 공부상 면적으로 사정

임 대 및 건 물 이 용 개 황 도

NO SCALE



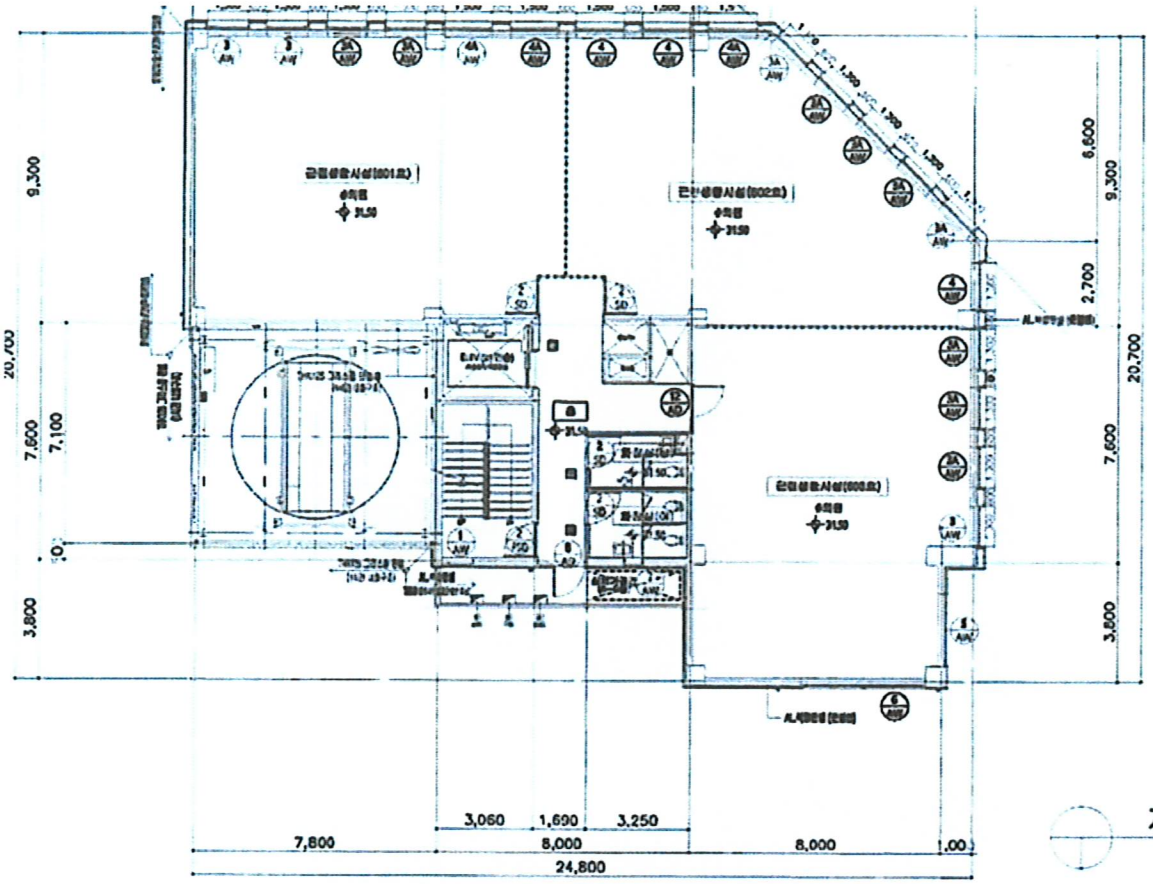
지상5층평면도

<면적산출근거>

㉮5층 : 공부상 면적으로 사정

임 대 및 건 물 이 용 개 황 도

NO SCALE



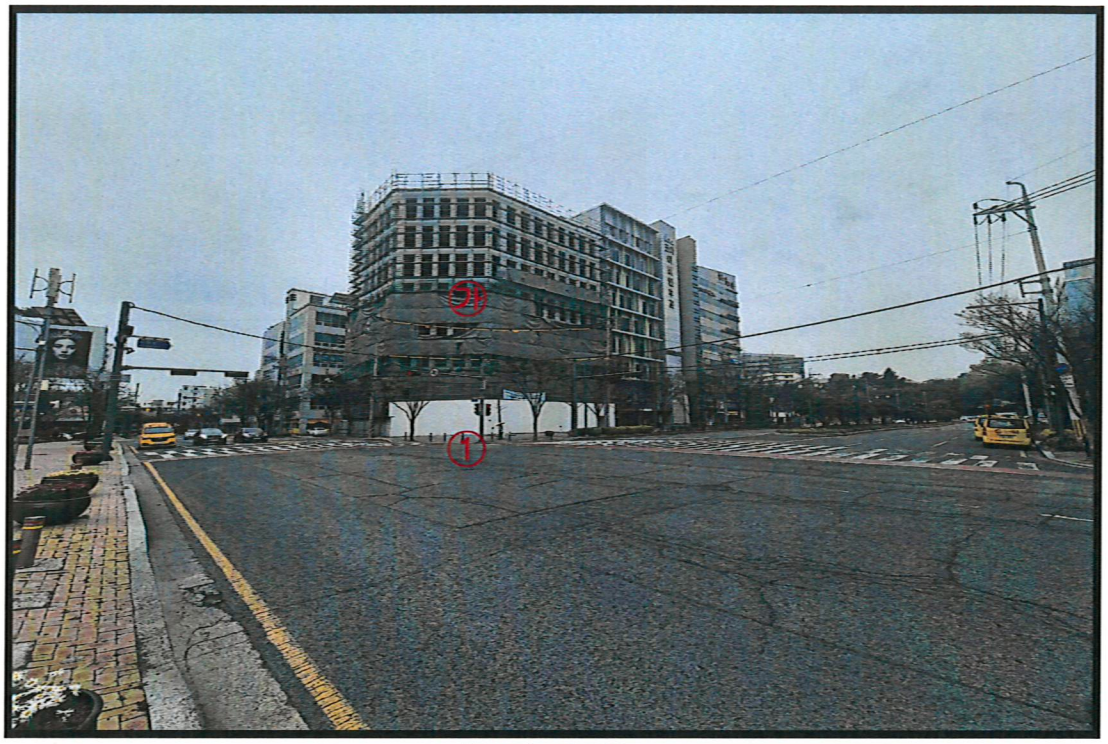
지상6~8층평면도

<면적산출근거>

㉮6~8층 : 공부상 면적으로 사정

임 대 상 황 표					
범 례	임 차 인	임 대 내 역		조 사 처	비 고
		보 증 금	월 세		
		임대내역 미상임			
			- 이 하 여 백 -		

현 황 사 진



【본건 전경】



【본건 전경】

현 황 사 진



【본건 전경】