

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인 : 함천호농업협동조합장

건 명 : 경상북도 포항시 남구 대잠동 938외
소재 대잠코아루타워 제1층 제101호

감정평가서번호 : 경일(대구)17-251014-403

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(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가 · 부동산컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 대구경북지사

대구광역시 수성구 국채보상로207길 54-5

☎ (053)752-8900 FAX.(053)756-7562

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

이준석

이 준 석



(주)경일감정평가법인

대구경북지사장

박 근 호

(서명 또는 인)



감정평가액	육억원정(₩600,000,000.-)					
의뢰인	합천호농업협동조합장		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	우리자산신탁		
소유자 (대상업체명)	(주)흥성건설		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 집합건물등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본		기준시점	조사기간	작성일	
			2025. 10. 15	2025. 10. 15	2025. 10. 15	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	600,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩600,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사					

박 근 호



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 남구 대잠동 소재 "포항터미널" 내에 위치하는 구분건물[주용도: 업무시설, 제1종근린생활시설(소매점), 명칭: 대잠코아루타워, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제1층 제101호로서, 우리자산신탁의 공매를 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

소재지	경상북도 포항시 남구 대잠동 938 (경상북도 포항시 남구 중섬로 16)							
명칭 동/층/호수	대잠코아루타워 제1층 제101호							
건 물 의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수 (지하/지상)	
	대	일반상업	2,847.8		29,866.6804		-4/20	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		업무시설, 제1종근린생활시설		2018.08.31		동수	세대/호
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	-	-	○	○	○	○	○	○

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(m ²)		공용면적 (m ²)	계약면적 (m ²)	대지권 (m ²)	비고
		공부	사정				
가	대잠코아루타워 -/1/101	124.716	124.716	5.45	130.166	24.5351	제1종 근린생활시설 (소매점)
합계		124.716	124.716	5.45	130.166	5.3069	-

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 15일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 10월 15일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 참고사항

- 본건은 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있습니다.
- 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 등재된 건축물현황도에 의거하였습니다.
- 본건은 공매를 위한 목적의 감정평가로서 감정목적외 타용도로 사용될 수 없으며, 감정평가 의뢰목적 외의 목적으로 평가할 경우 가격변동이 있을 수 있는 바 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 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 감정평가 방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 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 감정평가 방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.

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

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	대잠동 938, 938-16	대잠코아루타워 -/1/104	39.525	제1종근린 생활시설 (소매점)	220,000,000	5,570,000	2023.10.06
							2018.08.31
B	대잠동 469-1	프라임코아 -/1/101	31.5	소매점	200,000,000	6,350,000	2024.11.27
							2005.04.27
C	대잠동 1005	좋은의사들 -/1/101	235.2	금융업소	1,250,000,000	5,310,000	2025.08.29
							2007.04.19

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례 (A)"를 "기호(가)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

사례 기호(A) : 본건 기호(가)

본건은 구분건물(소매점)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 경북 포항도심 (집합상가) 자본수익율을 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

기 간	자본수익률(%)	비 고
2023년 4분기	-0.22	2023년 4분기 수익률
2024년 1분기	0.08	2024년 1분기 수익률
2024년 2분기	0.13	2024년 2분기 수익률
2024년 3분기	0.08	2024년 3분기 수익률
2024년 4분기	-0.58	2024년 4분기 수익률
2025년 1분기	-0.41	2025년 1분기 수익률
2025년 2분기	-0.24	2025년 2분기 수익률
2025년 3분기	-	2025년 3분기 수익률
2025년 4분기	-	2025년 4분기 수익률
2023.10.06 ~ 2025.10.15	-1.424	$(1-0.0022 \times 87/92) \times (1+0.0008) \times (1+0.0013) \times (1+0.0008) \times (1-0.0058) \times (1-0.0041) \times (1-0.0024) \times (1-0.0024 \times 107/91) \approx 0.98576$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

■ 상업용

[본건 기호(가) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	대체로 유사합니다.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	대체로 유사합니다.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.88	위치별효용(주출입구와의 거리 등) 및 전유부분의 면적 등에서 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건의 평가목적, 안정성, 수요성, 환가성 등을 고려하였습니다.
개 별 요 인 비 교 치		0.880	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	5,570,000	1.000	0.98576	0.880	4,831,801	4,830,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	대잠코아루타워 -/1/101	124.716	4,830,000	602,378,280	600,000,000
합 계		124.716	-	-	600,000,000

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
인근 일대 노변상가	4,700,000~5,000,000원/㎡ 내외 수준	구분상가

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	대잠동 938, 938-16	대잠코아루타워 1층/102	130.26	제1종근린 생활시설 (소매점)	675,000,000	5,180,000	2019.06.20	담보
							2018.08.31	
2 (본건)	대잠동 938, 938-16	대잠코아루타워 1층/101	124.716	제1종근린 생활시설 (소매점)	640,000,000	5,130,000	2019.06.20	담보
							2018.08.31	
3 (본건)	대잠동 938, 938-16	대잠코아루타워 1층/101	124.716	제1종근린 생활시설 (소매점)	672,000,000	5,390,000	2024.06.30	자산 재평 가
							2018.08.31	
4	대잠동 938, 938-16	대잠코아루타워 1층/102	130.26	제1종근린 생활시설 (소매점)	702,000,000	5,390,000	2024.06.30	자산 재평 가
							2018.08.31	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

(3) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경북			포항시 남구			대잠동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
상가/아파트 상가	54.39	51.05	24	0	0	0	0	0	0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 대상 물건의 감정평가액

감정평가액 (원)
600,000,000

구분건물 감정평가명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경상북도 포항남구 대잠동 [도로명] 경상북도 포항시 남구 중섬로 16	938, 938-16 대잠 코아루타워	업무시설 및 제1종 근린 생활시설	철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 20층				
				지4층	2,002.718			
				지3층	2,046.888			
				지2층	1,958.648			
				지1층	1,958.648			
				1층	1,008.074			
				2층~11층 각	1,094.5288			
				12층	1,149.7048			
				13층~18층 각	1,097.9848			
				19층	1,098.9439			
				20층	1,109.8589			
2	"	938	대	일반상업지역	1,222.8			
가	"	938-16	대	일반상업지역	1,625			
				(내) 철근 콘크리트구조 제1층 제101호	124.716	124.716	600,000,000	비준가격 공용면적 5.45㎡ 포함

구분건물 감정평가명세표

페이지: 2

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	소 계			1 소유권대지권	24.5351 ----- 2,847.8	24.5351 토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 180,000,000 420,000,000	
	합 계						₩600,000,000.-	
			이	하 여	백			

구분건물감정평가요항표(1)

위 치	본건은 경상북도 포항시 남구 상도동 소재 '포항시외버스터미널' 북서측 인근에 위치합니다.[본건:대잠코아루타워 제1층 제101호]
주 위 환 경	부근일대는 노선상가지대로 숙박시설, 점포, 오피스텔, 버스터미널 등으로 형성되어 있습니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 제반 교통사정 보통입니다.
토지의 형상 및 이용상황	본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 가장형 토지로서 오피스텔 건부지로 이용중입니다.
인 접 도 로 상 황	본건 북동측으로 폭 약 20미터의 포장도로 및 북서측으로 폭 약 6~8미터의 포장도로와 접합합니다.
토지이용계획 관 계	■ 기호 1) 도시지역, 일반상업지역, 종로1류(폭 20M~25M)(접합), 가축사육제한구역(모든가축_사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>. ■ 기호 2) 도시지역, 일반상업지역, 종로1류(폭 20M~25M)(접합), 가축사육제한구역(모든가축_사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

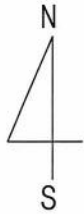
구분건물감정평가요항표(2)

건 물 구 조	가)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상20층 건물 중 제1층 제101호 단위상가로서, 외 벽 : 화강석 및 몰탈위페인팅 마감 등 내 벽 : 석고보드위 페인팅, 타일 마감 등 바 닥 : 타일 마감 등 창 호 : 강화유리 등입니다.
이 용 상 황	가)근린생활시설(소매점:공실)로 이용중입니다.
부 대 설 비	위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지 및 발신설비, 스프링클러설비 등이 되어 있습니다.
부 합 물 및 종 물 관 계	-.
임 대 상 황	-.
공부와의 차이 및 기타사항	-.

광역위치도



상 세 위 치 도



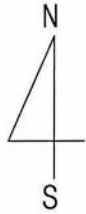
소재지

경상북도 포항시 남구 대잠동 938 외
(본건: 대잠코아루타워 제1층 제101호)



[illegible]

상 세 위 치 도

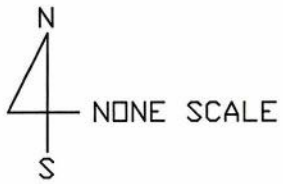


소재지

경상북도 포항시 남구 대잠동 938 외
(본건: 대잠코아루타워 제1층 제101호)



건물이용 및 임대상황



배치도

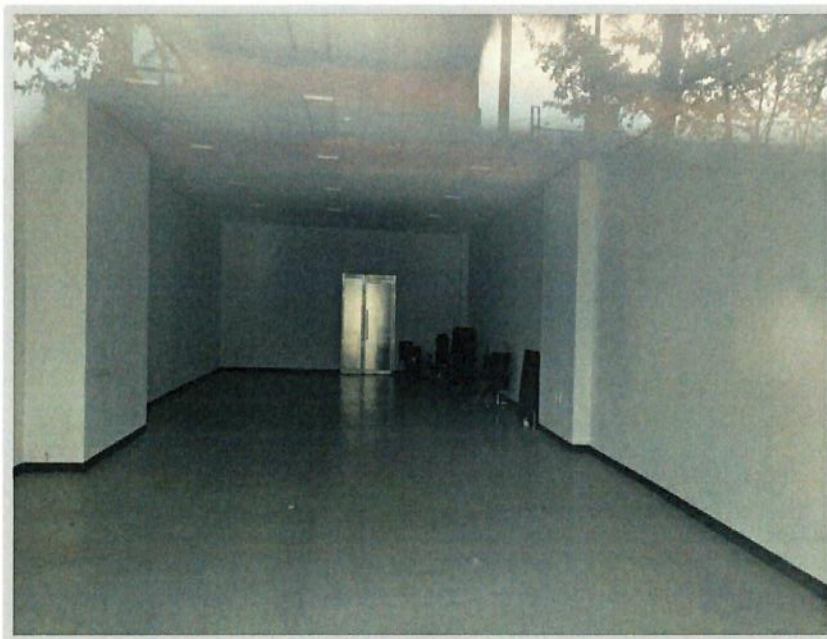


본 건
[대잠 코아루타워 제1층 제101호]

사 진 용 지



【본건(가)전경】



【본건(가) 내부전경】

사 진 용 지



【본건(가) 주변전경】



【본건(가) 주변전경】