감정평가서

감정의뢰인	대구칠곡신용협동조합 이사장 한아름신용협동조합 이사장 우리자산신탁주식회사
건 명	경상북도 포항시 남구 효자동 587번지 소재 부동산
감정서번호	D2507-8-0304

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 우리 법인은 책임을 지지 않습니다.

PAC
프라임감정평가법인㈜ 대구지사
대구광역시 달서구 용산로 84(장기동,천연빌딩) 4층
TEL.(053)759-0067 FAX.(053)759-0068

PAC

인증서번호 : PAC250709-007

감정평가 심사인증서

감정서번호	D2507-8-0304	발의처	대구지사
감정평가액	金일백일십억일천일백육만이천칠백오십원整 (₩11,011,062,750.-)		
물건소재지	경상북도 포항시 남구 효자동 587		
물건종별	토지.건물	평가목적	공매(NPL)
의뢰처 (의뢰인)	대구칠곡신용협동조합 한아름신용협동조합 우리자산신탁주식회사	제출처	대구칠곡신용협동조합 한아름신용협동조합 우리자산신탁주식회사
담당평가사	김해웅	본사 심사평가사	윤원순

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 대상물건의 기본적 사항의 확정
3. 평가방법의 적정성
4. 관련법규 및 제규정의 준수 여부
5. 기타 감정평가에 관련된 사항

※ 심사의견

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

2025.07.09.

프라임감정평가법인㈜

D2507-8-0304

(토지 · 건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 해 웅 (인)

프라임감정평가법인㈜ 대구지사 지사장 김 해 웅 (서명 또는 인)

감정평가액	金일백일십억일천일백육만이천칠백오십원정(₩11,011,062,750.-)			
의 뢰 인	대구칠곡신용협동조합 이사장 한아름신용협동조합 이사장 우리자산신탁주식회사	감정평가 목적	공매(NPL)	
제 출 처	대구칠곡신용협동조합 한아름신용협동조합 우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사디케이	감정평가조건	-	
목록표시근거	토지 등기사항전부증명서 일반건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2025. 07. 08	2025. 07. 08	2025. 07. 09

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액(원)
토지	1,221	토지	1,221	3,010,000	3,675,210,000
건물	8,115.2	건물	8,115.2	-	7,335,852,750
	이	하	여	백	
합 계					₩11,011,062,750

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 임 현 우 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 남구 효자동 소재 "포항효자웰빙타운 SK뷰3차아파트" 북측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, 공매(NPL) 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 8일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 8일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

없음.

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

① 본 감정평가는 공매(NPL) 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도로 사용시 이로 인한 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.

② 본건 기호가) 건물은 2024.09.02.부로 건축허가과-18047(2024.09.02.)호에 의거 집합건축물에서 일반건축물로 대장합병되어 미등기 상태인바, 일반건축물대장을 기준으로 평가하였으니, 업무진행시 참고하시기 바람.

③ 본건 기준시점 현재 기호가) 1~9층은 근린생활시설, 주차장, 계단실 등으로 용도 등이 달라 가치를 달리하는바, 구분하여 평가하였으며, 면적은 일반건축물대장 상 면적을 기준으로 표기하였으니, 업무진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경상북도 포항시 남구 효자동 587	
토 지	용도지역	제2종일반주거지역
	이용상황	상업기타
	지 목	주차장
	면 적	1,221.0㎡
건 물	구 조	일반철골조, RC조 및 철근콘크리트조
	주 용 도	자동차관련시설, 1종, 2종근린생활시설, 업무시설
	사용승인	2021.12.14(증축 2024.02.29.)
	연 면 적	8,115.2㎡



Ⅱ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 개별공시지가(원/㎡)
1	포항시 남구 효자동 587	1,221.0	주차장	상업기타	2종일주	소로각지	부정형평지	1,175,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/㎡)
A	포항시 남구 효자동 584-11	163.9	대	주상용	2종일주	소로각지	가장형 평지	1,313,000

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A	0.500	경상북도 포항시 남구 주거지역 (25.01.01~25.07.08) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.377 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.100 (1 + 0.00377) * (1 + 0.00100 * 38/31) ≒ 1.00500

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

라. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.02	본건은 비교표준지 대비 상업지역중심과의 접근성에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.01	본건은 비교표준지 대비 형상에서 열세하나, 접면도로 상태에서 우세한바, 종합적인 개별요인 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.73	본건은 비교표준지 대비 행정상의 규제정도에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.752	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
본건 인근	성숙중인 상가지대	소로변	2,700,000-3,300,000	2종일주
본건과 유사한 소로변 주상용지 위치에 따라 다소 차이가 있으나 대체로 @2,700,000 ~ 3,300,000원/㎡ 내외 수준임.				

(다) 본건 거래사례

본건의 최근 3년 이내의 거래사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

(라) 인근 평가사례

일련번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 (이용상황)	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	포항시 남구 효자동 572-4	956.5	2종일주	대 (주상용)	2022.11.14	가사소송	4,130,000	-
(2)	포항시 남구 효자동 581-5	376.0	2종일주	대 (주거기타)	2025.02.25	경매	2,900,000	-
(3)	포항시 남구 효자동 581-10	508.6	2종일주	대 (주거기타)	2025.04.28	담보	3,110,000	-
(4)	포항시 남구 효자동 585-11	220.4	2종일주	대 (주상용)	2023.03.10	담보	3,530,000	-
(5)	포항시 남구 효자동 604-2	400.4	2종일주	대 (업무용)	2023.05.04	담보	3,870,000	-
(6) 본건	포항시 남구 효자동 587	1,221.0	2종일주	주차장 (상업기타)	2025.01.02	자산 재평가	3,000,000	-
(7) 본건	포항시 남구 효자동 587	1,221.0	2종일주	주차장 (상업기타)	2022.04.21	담보	9,166,000,000	본건 전체 집합건물 평가액

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

(마) 인근 거래사례

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	포항시 남구 효자동 570-9	2종일주 대/주상용	1,350,000,000원 (@ 4,210,000원/㎡)	2023.11.28 2019.01.25	225.3㎡ 396.87㎡	-
	의 견	1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 단독주택, 근린생활시설 건물단가 : 1,100,000원/㎡ X 46년/50년 ≒ 1,012,000원/㎡ 건물가격 : 1,012,000원/㎡ X 396.87㎡ ≒ 401,632,440원 2) 토지가격 : (1,350,000,000원 - 401,632,440원) / 225.3㎡ ≒ 4,210,000원/㎡				
#2	포항시 남구 효자동 592-5	2종일주 대/주거나지	920,000,000원 (@ 3,070,000원/㎡)	2025.01.20	300.1㎡	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 920,000,000원 / 300.1㎡ ≒ 3,070,000원/㎡				
#3	포항시 남구 효자동 604-6	2종일주 대/주상용	537,000,000원 (@ 2,890,000원/㎡)	2022.08.09	185.6㎡	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 537,000,000원 / 185.6㎡ ≒ 2,890,000원/㎡				
#4	포항시 남구 효자동 593	2종일주 대/주거나지	363,928,500원 (@ 3,030,000원/㎡)	2021.09.14	120.2㎡	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 363,928,500원 / 120.2㎡ ≒ 3,030,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

(바) 경매 동향

용도별	경북 포항시 남구 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	10,380,162,590	6,439,212,000	62.0	46	14	30.4
대지	2,697,551,340	1,735,141,000	64.3	38	13	34.2
기타토지	47,487,260	18,691,000	39.4	17	3	17.6

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가[1] (원/㎡)	시점[2] 수정	지역[3] 요인	개별[4] 요인	산출단가[5] (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	4,130,000	1.02412	1.000	0.950	4,018,135		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가[5] (원/㎡)	3.045	3.04
	1,313,000	1.005	-	-	1,319,565		

[1]평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

[2]시점수정(2022.11.14 ~ 2025.07.08, 포항시 남구 주거지역) : 2.412% (1.02412)

[3]지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

[4]개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 접근조건(상업지역중심과의 접근성)에서 열세함.

개별요인 비교치 **(상업지대)**						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950

[5]산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	1,313,000	1.00500	1.000	0.752	3.04	3,016,631	3,010,000	상업지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	포항시 남구 효자동 570-9	2종일주 대/주상용	1,350,000,000원 (@ 4,210,000원/㎡)	2023.11.28 2019.01.25	225.3㎡ 396.87㎡	-
	의 견	1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 단독주택, 근린생활시설 건물단가 : 1,100,000원/㎡ X 46년/50년 ≒ 1,012,000원/㎡ 건물가격 : 1,012,000원/㎡ X 396.87㎡ ≒ 401,632,440원 2) 토지가격 : (1,350,000,000원 - 401,632,440원) / 225.3㎡ ≒ 4,210,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1	1.698	경상북도 포항시 남구 주거지역 (23.11.28~25.07.08) 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.160 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.126 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.048 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.377 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.100 (1 + 0.00160 * 3/30) * (1 + 0.00126) * (1 + 0.01048) * (1 + 0.00377) * (1 + 0.00100 * 38/31) ≒ 1.01698

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

마. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 거래사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.95	본건은 거래사례 대비 상업지역중심과의 접근성에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 거래사례가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.03	본건은 거래사례 대비 형상에서 열세하나, 접면도로 상태에서 우세한바, 종합적인 개별요인 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.73	본건은 거래사례 대비 행정상의 규제정도에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 거래사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.714	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#1	4,210,000	1.000	1.01698	1.000	0.714	3,056,980	3,050,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	3,010,000	3,050,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성.합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성.환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련번호	규모	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일/증축일자	건물 관리상태
가	1~9층	일반철골조, RC조, 철근콘크리트조 (철근)콘크리트, 일반철골구조지붕	자동차관련시설, 1종, 2종근린생활시설, 업무시설	8,115.2	2021.12.14. /2024.02.29	중

부대설비 내역									
일련번호	난방	냉방	위생	급배수	소화설비	화재탐지	승강기	도시가스	기타
가	○	○	○	○	○	○	○	—	—

(2) 재조달원가 결정

일련번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	비고
가	일반철골조, RC조, 철근콘크리트조 (철근)콘크리트, 일반철골구조지붕	1,400,000	-	1,400,000	50	1~8층 (근린생활시설)
		700,000	-	700,000	50	1~8층 (계단실 등)
		800,000	-	800,000	50	1~8층 (주차장)
		800,000	-	800,000	48	9층 (주차장)
		700,000	-	700,000	48	9층 (계단실 등)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표 및 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적을 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	2	1,583,000	50 (45~55)
04-01-05-09	사무실 6-15층이하	철근콘크리트조/6~15층이하/평지붕	2	1,732,000	55 (50~60)

※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2024년 7월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	2	1,520,000	50 (45~55)
8-1-5-6	일반 업무시설	철근콘크리트조/ 슬래브지붕(6층-15층 이하)	2	1,605,000	55 (50~60)

(3) 감가수정 및 적용단가 결정

일련번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수		잔존년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
가	1~8층 (근린생활시설)	1,400,000	50	3	3	47	47/50	1,310,000	-
	1~8층 (계단실 등)	700,000	50	3	3	47	47/50	658,000	-
	1~8층 (주차장)	800,000	50	3	3	47	47/50	752,000	-
	9층 (주차장)	800,000	48	1	1	47	47/48	783,000	-
	9층 (계단실 등)	700,000	48	1	1	47	47/48	685,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	3,675,210,000
	건 물	7,335,852,750
	합 계	11,011,062,750
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.	

(토지·건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상북도 포항시 남구 효자동	587	주차장	제2종 일반주거지역	1,221	1,221	3,010,000	3,675,210,000	
가	" [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 효성로93번길 4 (효자동)	" 위지상	자동차관련시설, 제1종, 제2종 근린생활시설, 업무시설	일반철골조, RC조, 철근콘크리트조 (철근)콘크리트, 일반철골구조지붕 9층					일반건축물 대장기준 미등기
			동물의료센터(동물병원)	1층	521.52	2,281.39	1,310,000	2,988,620,900	1,400,000 x47/50 근린생활시설부분
			계단실, 복도, 화장실, AV실, PD실	1층	160.58	541.78	658,000	356,491,240	700,000 x47/50 계단실등 부분
			주차장	1층	110.19	4,608.74	752,000	3,465,772,480	800,000 x47/50 주차장 부분
			발전기실, 전기실, 물탱크 펌프실, 감시제어반실	1층	79.57				

(토지·건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
			사무소	2층	463.54				
			주차장	2층	430.52				
			계단실, 화장실, AV실, PD실	2층	43.09				
			주차장	3층	835.32				
			주차 관리실	3층	58.74				
			계단실, 화장실, AV실, PD실	3층	43.09				
			주차장	4층	849.8				
			사무소	4층	44.26				
			계단실, 화장실, AV실, PD실	4층	43.09				
			주차장	5층	853.13				
			계단실, 화장실, AV실, PD실	5층	43.09				

(토지·건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
			소매점	5층	40.93				
			주차장	6층	668.74				
			의원	6층	225.32				
			계단실, 화장실, AV실, PD실	6층	43.09				
			의원	7층	463.54				
			주차장	7층	430.52				
			계단실, 화장실, AV실, PD실	7층	43.09				
			사무소	8층	463.54				
			주차장	8층	430.52				
			계단실, 화장실, AV실, PD실	8층	43.09				
			주차장	9층	580.76	580.76	783,000	454,735,080	800,000 x47/48 증축 주차장 부분

(토지·건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
			물탱크 펌프실	9층	85.2	102.53	685,000	70,233,050	700,000 x47/48 증축 계단실등 부분
			계단실	9층	17.33				
	합 계							₩11,011,062,750.-	
				이	하	여	백		

(토 지) 감정평가요항표

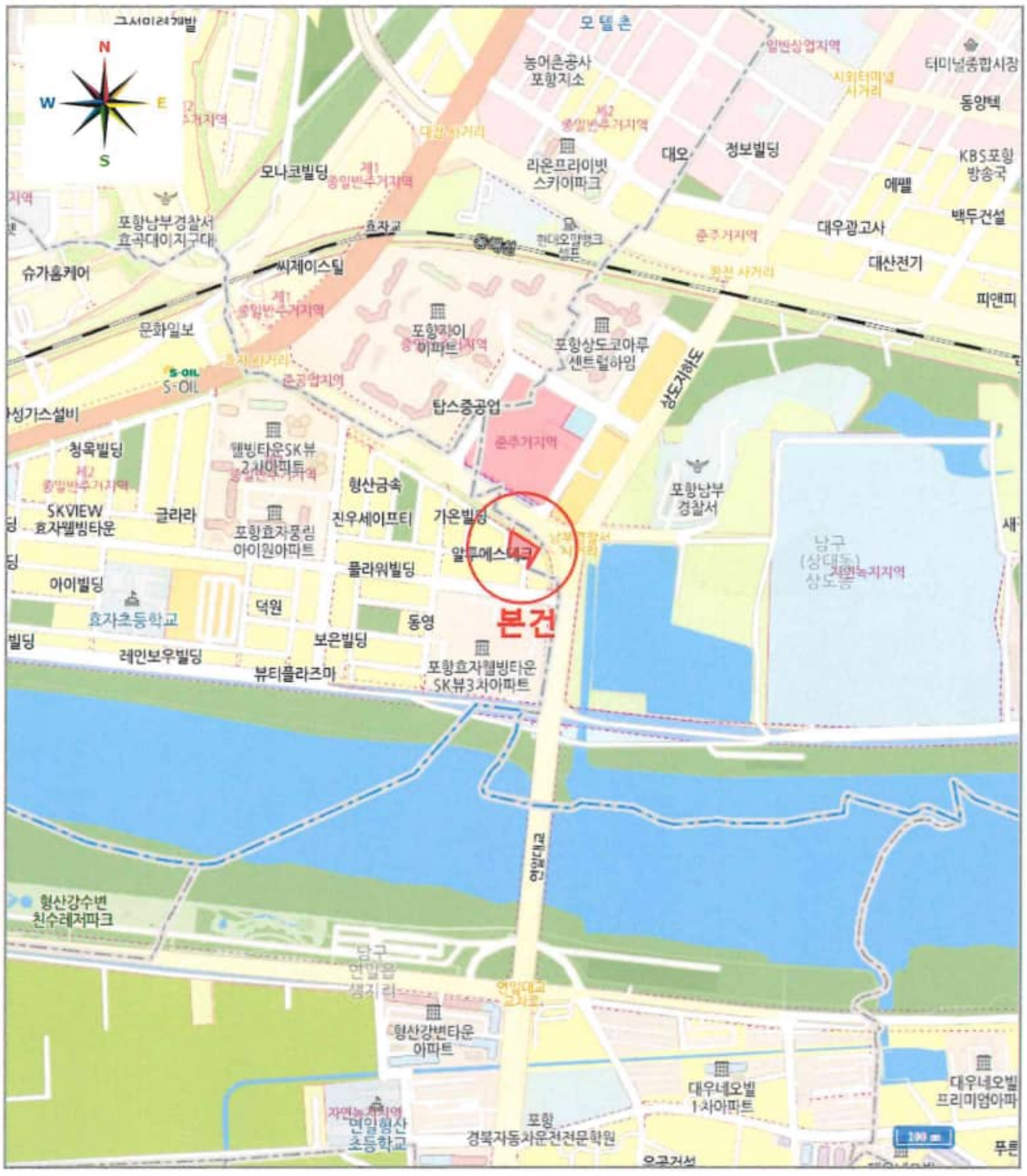
기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 경상북도 포항시 남구 효자동 소재 '포항효자웰빙타운 SK뷰3차아파트' 북측 인근에 위치함.
주 위 환 경	주위일대는 학교, 업무시설, 근린생활시설, 대단위 아파트단지, 단독, 다세대, 다가구 주택 및 주상나지 등으로 형성되어 있음.
교 통 상 황	본건까지 제반차량 출입이 가능하며, 제반교통 사정은 보통임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 주차장, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-04-24)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2020-02-13)(형산강)임.
형세 및 이용상황	부정형 토지로서 인접도로 및 인접지와 평탄하며, "근린생활(업무)시설 및 자동차관련시설부지" 로 이용중임.
도 로 상 태	남측 및 남서측 일부로 폭 약 10M, 서측으로 폭 약 8M의 포장도로와 각각 접하며, 북동측 일부로 차량진입 가능함.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	없음.
공부와의 차이	없음.
임대사항	[후첨 "건물감정평가요항표" 참조]
기 타 사 항	없음.

(건 물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
건물의 구조	일련번호 가) 일반철골조, RC조, 철근콘크리트조 (철근)콘크리트 및 일반철골구조지붕 지상9층 건물로서, [사용승인일 2021.12.14., 증축일자 2024.02.29.] 외벽 : 인조석, 몰탈위 페인팅 및 칼라복층유리, 내벽 : 타일붙임, 몰탈위 페인팅 및 일부 인테리어마감 등, 바닥 : 타일붙임, 몰탈 및 칼라하드너 등, 창호 : 칼라복층유리, 하이새시창 및 일부 강화유리임.
부합물 및 종물관계 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	없음.
공부와의 차이	없음.
이 용 상 태	일련번호 가) 1층 – 근린생활시설(상호 : 이음동물의료센터), 주차장 등, 2층 – 근린생활시설(상호 : 유진투자증권), 주차장 등, 3층 – 주차장 등, 4층 – 근린생활시설(상호 : 투투렌터카), 주차장 등, 5층 – 주차장 등, 6층 – 근린생활시설(상호 : 이음동물의료센터), 주차장 등, 7층 – 근린생활시설(공실상태), 주차장 등, 8층 – 근린생활시설(상호 : eN to B), 주차장 등, 9층 – 주차장, 물탱크실 등,
위생 및 냉난방설비	위생 및 급배수설비 등이 되어 있으며, 일부 근린생활시설부분에 천정매립형 냉난방설비 되어 있음.
기타설비	소화전설비, 화재탐지설비, 화재발신설비, 스프링클러, 승강기설비 등이 되어 있음.
임대사항	본건 기준시점 현재 이해관계인 부재로 인하여 자세한 임대내역은 미상인바, 업무진행시 재확인 하시기 바람.
기타사항	본건 일련번호 가) 2024.09.02.부로 집합건축물에서 일반건축물로 대장변경되어 미등기 상태임.

광 역 위 치 도

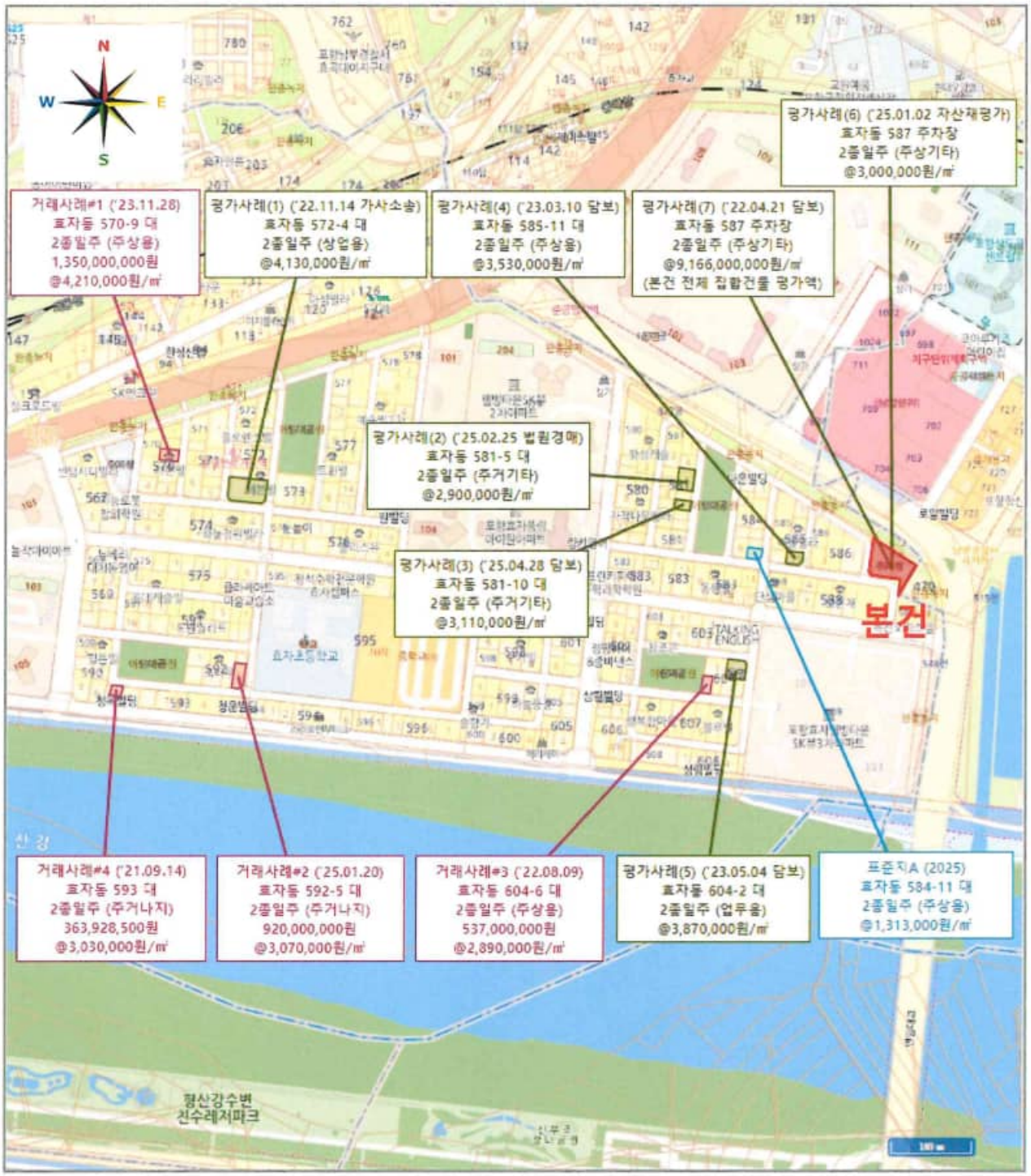
소 재 지	경상북도 포항시 남구 효자동 587



PAC 프라임감정평가법인(주)

상 세 위 치 도

소 재 지	경상북도 포항시 남구 효자동 587



[범 례] ■본 건 ■표준지 ■평가사례 ■거래사례

지적 및 건물개황도



Non Scale

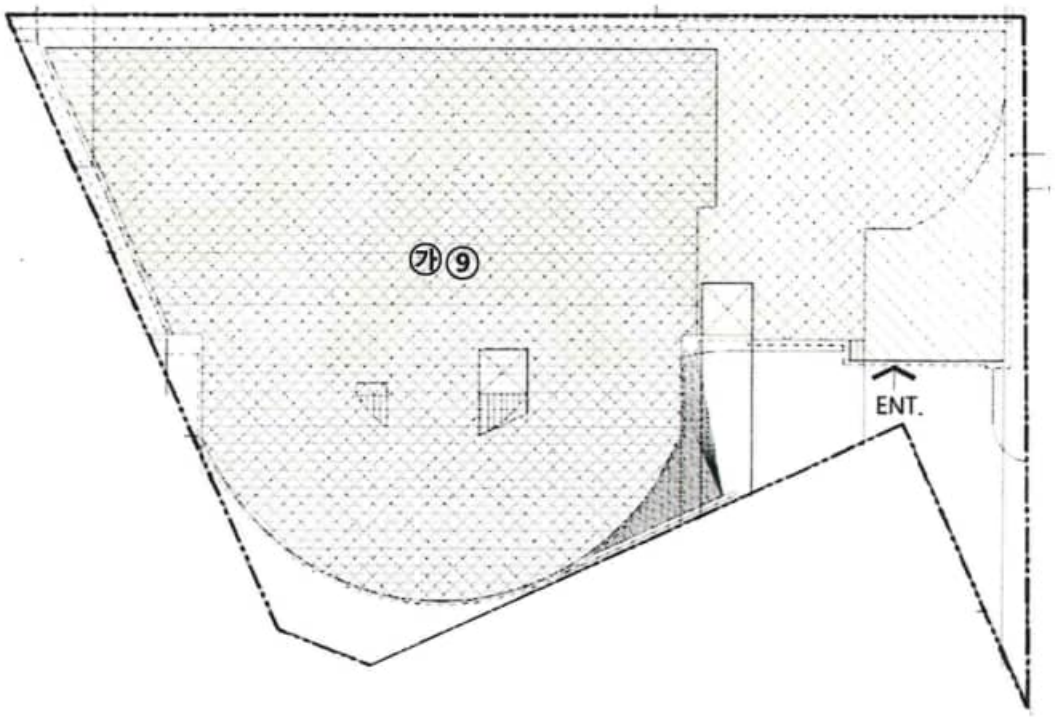


지적 및 건물개황도



Non Scale

[건물배치도]



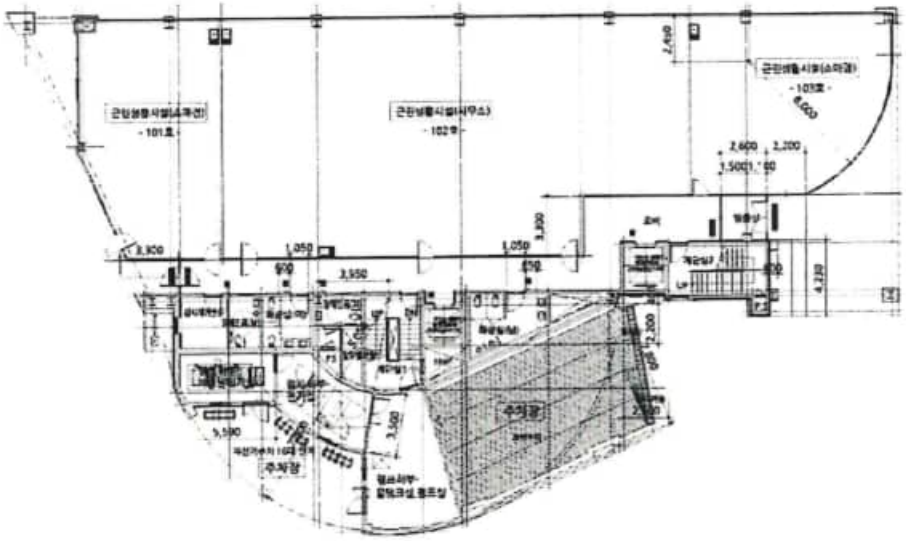
지적 및 건물개황도

N

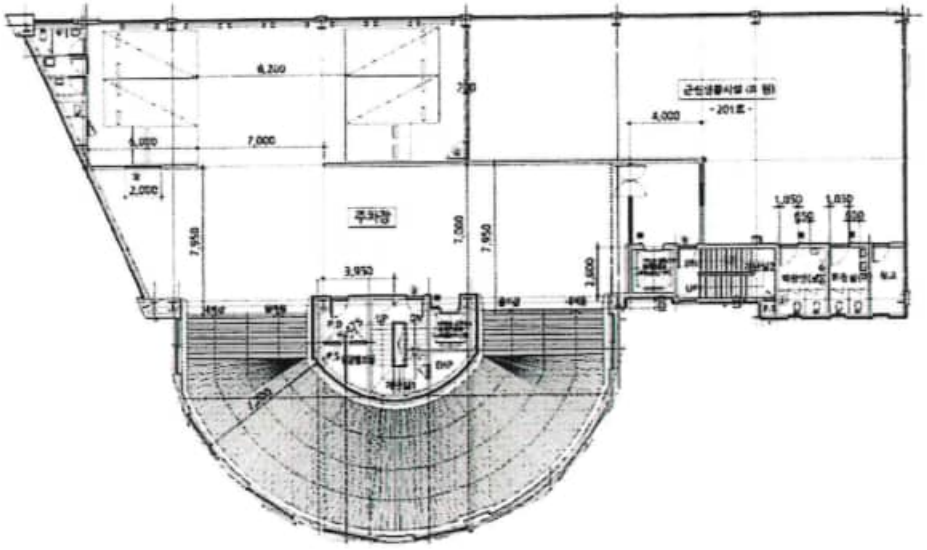
Non Scale

S

㉮1층



㉮2층



< 면적산출근거 > - 공부면적으로 사정함.

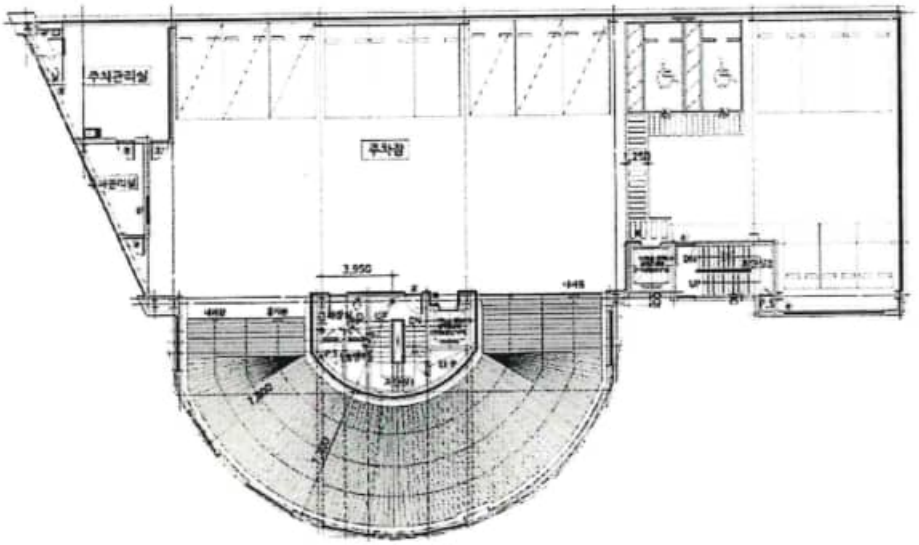
지적 및 건물개황도

N

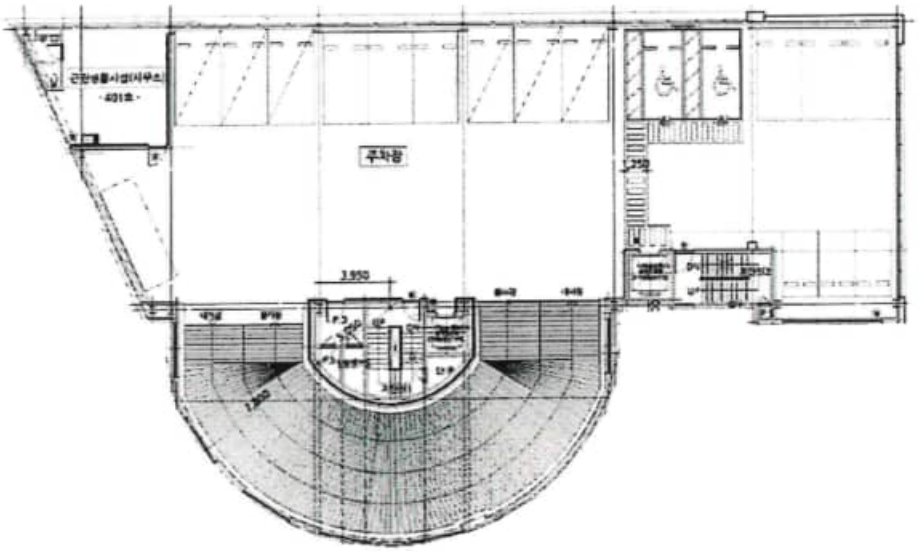
Non Scale

S

㈜3층



㈜4층



< 면적산출근거 > - 공부면적으로 사정함.

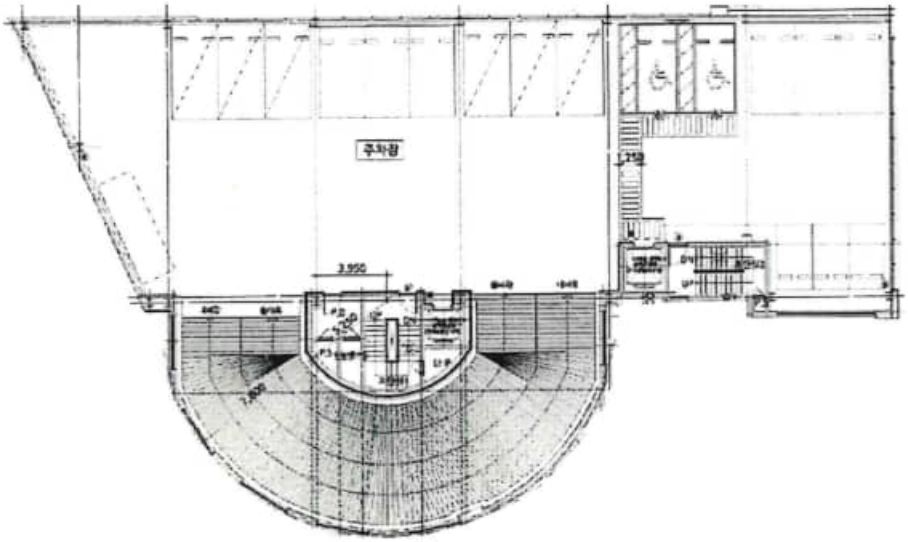
지적 및 건물개황도

N

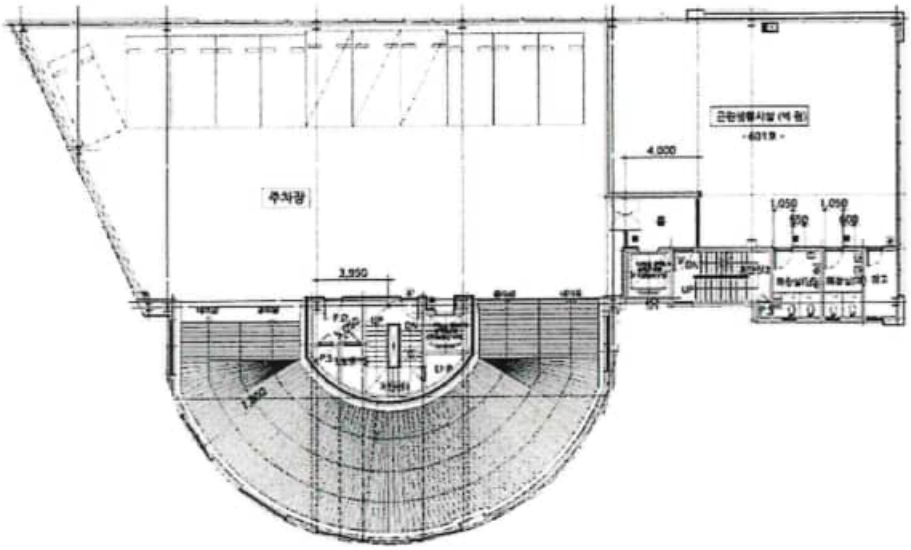
S

Non Scale

㈜5층



㈜6층



< 면적산출근거 > - 공부면적으로 사정함.

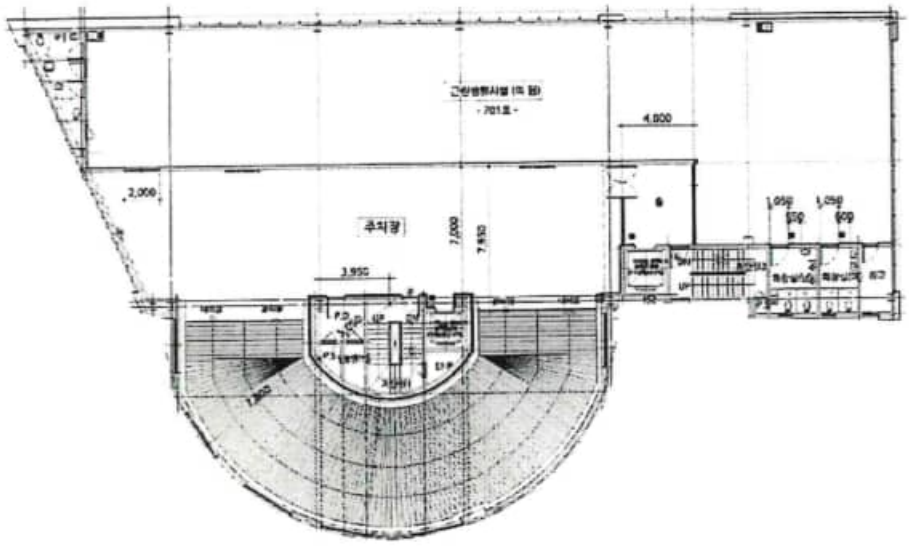
지적 및 건물개황도

N

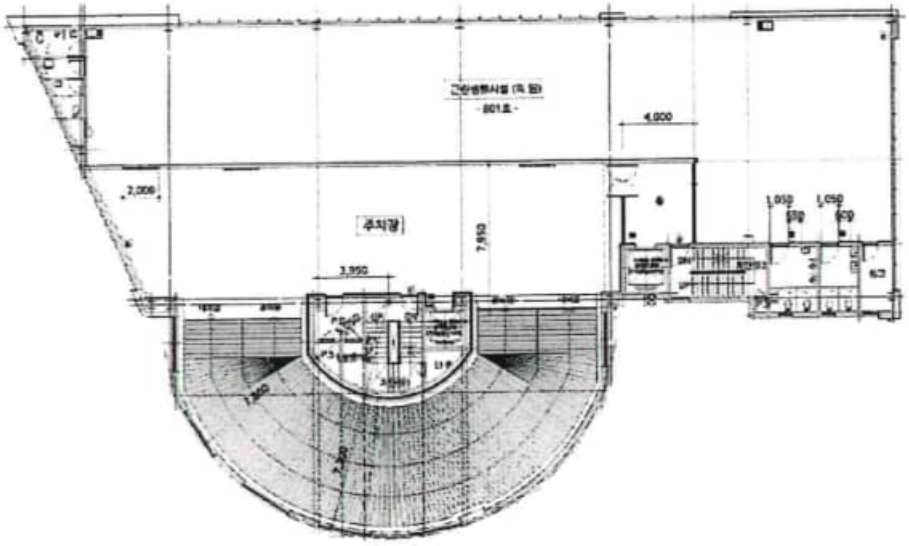
S

Non Scale

㉮7층

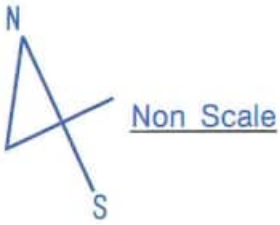


㉮8층



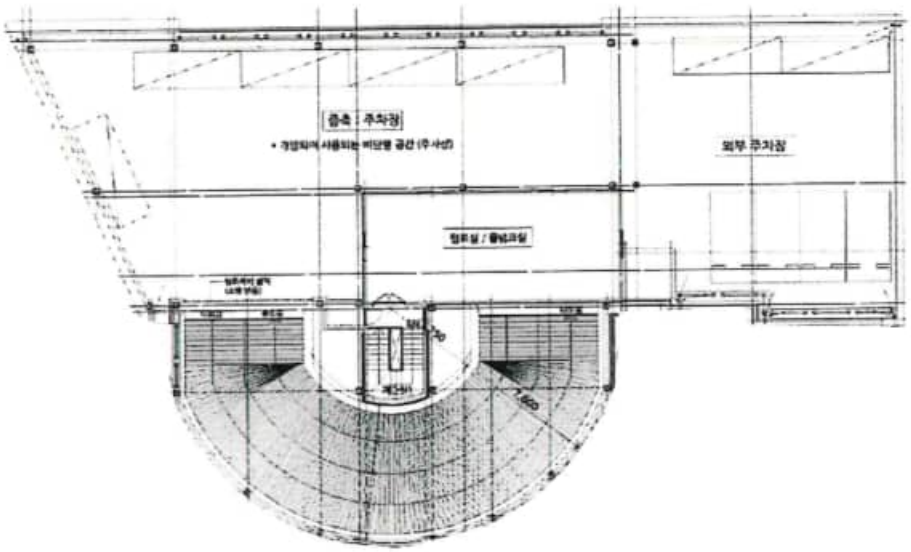
< 면적산출근거 > - 공부면적으로 사정함.

지적 및 건물개황도



Non Scale

㉮9층



< 면적산출근거 > - 공부면적으로 사정함.

사 진 용 지

소 재 지	경상북도 포항시 남구 효자동 587



북동측 전경



북서측 전경

사 진 용 지

소 재 지	경상북도 포항시 남구 효자동 587



남측 전경



일련번호 가)

PAC 프라임감정평가법인(주)

사 진 용 지

소 재 지	경상북도 포항시 남구 효자동 587



본건 입점현황



1층 내부

PAC 프라임감정평가법인(주)

사 진 용 지

소 재 지	경상북도 포항시 남구 효자동 587



2층 내부



3층 내부

사 진 용 지

소 재 지	경상북도 포항시 남구 효자동 587



4층 내부



5층 주차장

사 진 용 지

소 재 지	경상북도 포항시 남구 효자동 587



6층 내부



6층 주차장부분

사 진 용 지

소 재 지	경상북도 포항시 남구 효자동 587



7층 내부



8층 내부

사 진 용 지

소 재 지	경상북도 포항시 남구 효자동 587



8층 주차장부분



9층

PAC 프라임감정평가법인(주)