

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인: 신포항새마을금고이사장

건명: 경상북도 포항시 북구 남빈동 520-4 외 소재 부동산

감정서번호: SIX210706001호

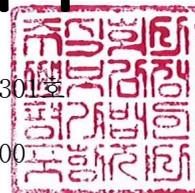
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

### (주)써브감정평가법인 포항지사

37685 / 경상북도 포항시 남구 대이로20번길 24, 104동 301호  
(대잠동, 대잠아텔리아)

Tel. (054)273-7300

Fax. (054)277-7300





## 감정평가 심사인증서

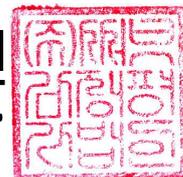
인증번호	SAZ2107-0088	발급일자	2021-07-09
심사요청지사	포항지사	제출처	신포항새마을금고
평가목적	담보	감정서번호	SIX210706001호
감정평가액	₩9,030,945,930.-	담당평가사	이해성
건명	경상북도 포항시 북구 남빈동 520-4외		
물건소재지	경상북도 포항시 북구 남빈동 520-4외		

### ※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 관련법규 및 제규정의 준수여부
4. 협약내용 및 협조사항의 이행
5. 기타 감정평가에 관련된 사항

위 감정평가서는 우리법인의 감정평가심사규정에 의거 공정·적법하게 수행되었기에  
감정평가 심사인증서를 발행합니다.

**SA** (주)씨브감정평가법인  
대표이사 정대환



# ( 부동산 ) 감정평가표

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

감정평가사  
이해성

이해성



(주)써브감정평가법인 포항지사 지사장 이 해 성 (서명 또는 인)

감정평가액	구십억삼천구십사만오천구백삼십원정 (₩9,030,945,930.-)		
의뢰인	신포항새마을금고이사장 외	감정평가 목적	일반거래(시가참고)
채무자	-	제출처	신포항새마을금고, 우리자산신탁주식회사 외
소유자 (대상업체명)	김란아, 이민정, 이제훈(수탁자 : 우리자산신탁주식회사)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간
		2021. 07. 08	2021. 07. 06 ~ 2021. 07. 08
		작성일	2021. 07. 08

## 감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
토지	1,591	토지	1,591	-	7,090,794,000
건물	4,452.56	건물	4,452.56	-	1,940,151,930
	이	하	여	백	
합계					₩9,030,945,930

심사확인

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

심사자 : 감정평가사  
우대영

우대영



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 대상물건의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 북구 죽도동 소재 "포항죽도시장" 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 일반거래(시가참고) 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 대상 물건의 개요

#### 1) 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2021년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	남빈동 520-4	대	1,563	상업용	일반상업	중로각지	부정형 평지	3,441,000	
2	남빈동 520-7	도로	28	도로	일반상업	-	-	853,000	

#### 2) 건물

일련 번호	구조	면적 (㎡)	용도	사용승인일 (증축일)	기타
가	철근콘크리트조, 철골조, 경량철골조 슬래브지붕, 티75내화판널지붕	4,452.56	근린생활시설, 위락시설, 체력단련장 등	1983.03.28.	

### 3. 기준시점

기준시점은 가격조사 완료일인 **2021년 07월 08일**임.

### 4. 기준가치(시장가치)

「 감정평가에 관한 규칙 」 제2조 제1호에 따른 “시장가치”는 토지 등(이하“대상물건”이라 한다)이 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 가액(價額)을 의미하며, 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 평가조건

없음.

## II. 감정평가방법

### 1. 평가액결정의 법적근거

본건의 평가는 「 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 」 및 「 감정평가에 관한 규칙 」 등 제반 관계법령이 정하는 바에 따라 평가하였음.

### 2. 감정평가방법

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 1) 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 행하여 산정하는 “원가법”,
- 2) 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을 및 당해 토지의 위치, 형상, 환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 산정하는 “공시지가 기준법”,
- 3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”,
- 4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법”이 있음.

### 3. 감정평가방법의 적용

#### 1) 토지의 평가

본건 평가에서는 「 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 」 및 「 감정평가에 관한 규칙 」 등 관계법령과 감정평가이론에 의거하여, 토지는 공시지가기준법으로 평가하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 건물의 평가

본건 건물은 구조, 규모, 사용자재, 시공정도, 이용상황 및 부대설비 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 사용승인일 이후 리모델링한 점을 감안하여 관찰감가법을 병용하여 감정평가하였음.

## 4. 그 밖의 사항

본건 토지 지상에 제시의 건물이 소재하고 있으나, 귀 요청에 의거 이에 구매됨이 없이 감정평가하였으나, 업무진행시 참고바람.

## III. 토지가격의 산출

### 1. 공시지가 기준법에 의한 토지의 가격

#### 1) 비교표준지의 선정

인근 지역 및 동일 수급권내 유사지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 용도지역, 이용 상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사한 아래 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

( 2021. 01. 01 기준 )

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	남빈동 417- 24	대	111.1	상업용	일반상업	중로각지	세장형 평지	3,585,000	

#### 2) 시점수정 (지가변동률 - 경상북도 포항시 북구 상업지역)

기간	지가변동률 (%)	지가지수	비고
2021. 01. 01 ~ 2021. 07. 08	1.197	1.01197	경상북도 포항북구 (21.01.01~ 21.07.08 ) (상업) 2021.01.01 ~ 2021.05.31 : 0.869 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.265 ( 1 + 0.00869 ) * ( 1 + 0.00265 * 38/31 ) ≒ 1.01197

\*2021년 06월의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 지역요인 비교

본건 대상토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.

(지역요인 격차율: 1.000)

### 4) 개별요인 비교

#### ① 개별요인 비교항목

- 상업지대

구분		
조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ② 개별요인 비교치

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	0.87	1.00	1.00	0.870
		획지조건(형상, 면적 등)에서 열세함.						
2	A	1.00	1.00	1.00	0.87	0.33	1.00	0.287
		획지조건(형상, 면적 등) 및 행정적 조건(지목)에서 열세함.						

## 5) 평가액 결정에 관한 참고 자료 및 그 밖의 요인보정에 관한 사항

### ① 개념 및 필요성

“그 밖의 요인보정”이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 그 밖의 요인에 대한 비교보정임.

그 밖의 요인보정은 「 감정평가에 관한 규칙 」 제25조와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1931.12.28), 대법원판례[ 2003다 38207(2004.05.14.선고)], 2002두 5054(2003.07.25.선고), 91두 6067(1998.07.10.선고), 92누 16300(1993.09.10. 선고) 등의 취지에 따라, 인근 유사토지의 정상거래사례나 인근 지역의 평가사례와의 형평성을 유지하기 위해서임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ② 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 평가사례 또는 거래사례 기준 표준지가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능시세 등을 고려하여 결정하였음.

$$\cdot \text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례)기준 표준지가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$$

· 평가사례(거래사례)가격 = 평가사례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인  
 · 표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 × 시점수정

## ③ 인근지역내의 평가사례 및 거래사례

기호	소재지	지목	용도 지역	기준시점/ 거래시점	감정평가가격/ 실거래가액 (원/㎡)	비고
㉠	죽도동 156- 46	대	일반상업	2020.10.12.	5,860,000	경매
㉡	죽도동 135- 104	대	일반상업	2019.11.01.	9,403,000	경매
㉢	죽도동 156- 130	대	일반상업	2019.08.19.	6,700,000	담보
㉣	남빈동 414- 10	대	일반상업	2019.01.11.	4,110,000	담보
㉤	남빈동 520- 4	대	일반상업	2020.02.13.	4,450,000	담보 (본건)

## ④ 인근지역내 동일 또는 유사토지의 지가수준

지가수준(대)	4,500,000 원/㎡ ~ 5,000,000 원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.
---------	--

## ⑤ 가격자료에 의한 그 밖의 요인 보정치 산정

### (1) 가격자료의 선택

인근지역 내 가격자료 중 비교표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접하며 최근 가격자료로서 비교가능성이 높은 “사례 ㉠”을 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정

<b>비교 표준지 (A)</b>	<b>기준시점현재 표준지가격 (a)</b>	<b>공시지가 (2021.01.01.)</b>	<b>시점수정 ( 2021.01.01.~ 2021.07.08.)</b>			<b>기준시점현재 표준지가격</b>
		3,585,000	1.01197			3,627,912
	<b>평가사례기준 표준지가격 (b)</b>	<b>사례 ㉠</b>	<b>시점수정치</b>	<b>지역요인</b>	<b>개별요인</b>	<b>평가사례기준 표준지가격</b>
		5,860,000	1.01767	1.000	0.875	5,218,103
	<b>그 밖의 요인 보정치</b>	<b>그 밖의 요인 보정치 산정(b/a)</b>				
		5,218,103 / 3,627,912 ≒				1.438

※ 시점수정 (지가변동률 - 경상북도 포항시 북구 상업지역)

기간	지가변동률 (%)	지가지수	비교
2020. 10. 12 ~ 2021. 07. 08	1.767	1.01767	

※ 개별요인 비교치

비교 표준지	평가 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
A	㉠	0.90	0.90	1.00	1.08	1.00	1.00	0.875
획지조건(접면도로상태, 형상 등)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(상업지역 중심과의 접근성 등)에서 열세함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역내 동일 또는 유사한 토지의 적정가격수준과 표준지 공시지가 간에 가격격차가 발생하여 가격의 균형을 유지하고, 인근지역내 평가사례와의 형평성, 담보평가로서의 안정성·환가성 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.

구분	A
그 밖의 요인 보정치	1.43

## 6) 토지단가의 결정

일련 번호	공시지가(원/㎡)		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	시산가격 (원/㎡)	평가가격 (원/㎡)	비고
	기호	단가							
1	A	3,585,000	1.01197	1.000	0.870	1.43	4,513,486	4,513,000	
2	A	3,585,000	1.01197	1.000	0.287	1.43	1,488,932	1,488,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지의 가격

### 1) 거래사례의 선정

기호	소재지	지목	용도 지역	기준시점/ 거래시점	감정평가가격/ 실거래가액 (원/㎡)	비고
㊸	남빈동 417- 19	대	일반상업	2018.11.15.	6,442,394	실거래
토지단가 : [ 1,250,000,000 - (1,100,000 * 21/50 * 113.76 + 900,000 * 21/50 * 341.28 + 550,000 * 21/50 * 121.26) ] / 162 ≙ @ 6,422,394						
㊹	<b>남빈동 415- 13</b>	대	일반상업	<b>2018.03.13.</b>	<b>4,609,553</b>	실거래
토지단가 : [ 1,903,000,000 - (900,000 * 13/50 * 826.14) ] / 370.9 ≙ @ 4,609,553						
㊺	남빈동 415- 12	대	일반상업	2018.04.04	6,334,988	실거래
토지단가 : [ 500,000,000 - (900,000 * 15/50 * 214.14) ] / 69.8 ≙ @ 6,334,988						

인근지역내 가격자료 중 대상토지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접하며 최근 가격자료로서 비교가능성이 높은 “거래사례 ㊹” 을 선정하였음.

### 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 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 포함하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요치 아니함.

(사정보정치: 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 시점수정 (지가변동률 - 경상북도 포항시 북구 상업지역)

기간	지가변동률 (%)	지가지수	비고
2018. 03. 13 ~ 2021. 07. 08	6.180	1.06180	

### 4) 지역요인 비교

본건 대상토지는 거래사례의 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.  
(지역요인 격차율: 1.000)

### 5) 개별요인 비교치

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	㉠	0.90	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	0.927
		획지조건(형상에서 열세하나, 접면도로상태 등에서 우세)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.						
2	㉠	0.90	1.00	1.00	1.03	0.33	1.00	0.306
		획지조건(형상에서 열세하나, 접면도로상태 등에서 우세)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭 등) 및 행정적 조건(지목)에서 열세함.						

### 6) 토지단가의 결정

일련 번호	거래사례(원/㎡)		시점 수정	사정 보정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	평가가격 (원/㎡)	비고
	기호	단가							
1	㉠	4,609,553	1.06180	1.000	1.000	0.927	4,537,130	4,537,000	
2	㉠	4,609,553	1.06180	1.000	1.000	0.306	1,497,694	1,497,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 토지 가격의 결정

일련 번호	구분	공시지가기준법에 의한 평가	거래사례비교법에 의한 평가	결정가격
1	단가	@4,510,000원 / m <sup>2</sup>	@4,537,000원 / m <sup>2</sup>	<b>@4,510,000원 / m<sup>2</sup></b>
2	단가	@1,488,000원 / m <sup>2</sup>	@1,497,000원 / m <sup>2</sup>	<b>@1,488,000원 / m<sup>2</sup></b>

시산가격이 위와 같이 산정되었는 바, 공시지가기준법에 의한 평가가격이 거래사례비교법에 의한 평가가격에 비해 그 타당성이 인정되고 평가물건의 성격, 평가목적을 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 평가가격이 합리적이라고 판단되어 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지가격으로 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물가격의 산출

### 1. 재조달원가의 결정방법

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산원 발행(2020년) 건물신축단가표를 참고자료로 활용하되, 인근지역내 소재하는 대상물건과 동일 또는 유사한 건물의 평가시 적용한 단가 등을 종합 참작하여 결정하였으며, 본건 건물에 부가된 부대설비는 건물에 포함 평가하였음.

### 2. 재조달원가의 결정

#### 1) 표준 단가의 결정

[한국부동산원 2020년 건축물 신축단가]

용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,022,000	50 (45- 55)
점포 및 상가	철골조 슬래브지붕	3	989,000	40 (3- 4)
목욕장 (사우나시설포함)	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,434,000	45 (40~ 50)

#### 2) 부대설비 내역

위생, 급배수 설비, 난방설비, 덕트 및 팬코일유닛 및 도시가스에 의한 난방설비, 온수보일러 설비, 승강기설비, 화재 탐지 및 경보설비, 옥내소화전설비, 스프링클러설비, 수전설비, 비상발전기설비 등이 있음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 건물단가의 결정

일련 번호	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용 년수	유효경과 년수	잔존년수	잔가율	결정단가 (원/㎡)	비고
가	근린 생활 시설	550,000	50	27	23	23/50	253,000	지하
가	근린 생활 시설	950,000	50	27	23	23/50	437,000	1,2,5층 기존부분
가	근린 생활 시설	1,250,000	50	27	23	23/50	575,000	3,4층 (목욕탕설비 포함)
가	근린 생활 시설	790,000	40	17	23	23/40	454,250	1~5층 증축부분
가	근린 생활 시설	610,000	50	27	23	23/50	280,600	6층 기존부분
가	근린 생활 시설	510,000	40	17	23	23/40	293,250	6층 증축부분

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 감정평가액

구분		면적(㎡,식)		감정평가액		기타
종별	일련번호	공부	사정	단가	금액	
토지	1	1,563	1,563	4,510,000	7,049,130,000	
	2	28	28	1,488,000	41,664,000	
건물	가	4,452.56	4,452.56	-	1,940,151,930	
<b>감정평가액(합계)</b>					<b><u>₩9,030,945,930</u></b>	

### 2. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례, 지가수준 등을 종합적으로 검토하여 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되는 바, 이를 평가 대상 물건의 감정평가액으로 결정하였음.

# 토지·건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고	
					공부	사정	단가	금액		
1  가	경상북도 포항시북구 남빈동  " [도로명주소] 경상북도 포항시북구 중앙상가2길 20	520-4  위 지상	대	일반상업지역  철근콘크리트조 및 철골조 및 경량철골조 슬래브지붕 및 티75내화 판넬지붕 6층	1,563	1,563	4,510,000	7,049,130,000		
					지하1층	336.26	745.74	253,000	188,672,220	550,000 x23/50 관찰감가, 기존부분
					지하1층	264.58				
					지하1층	144.9				
					1층	455.64	1,420.92	437,000	620,942,040	950,000 x23/50 관찰감가, 1,2,5층 기존부분
					1층	287.09				
					1층	37.93				
					1층	27.6	965.28	575,000	555,036,000	1,250,000 x23/50 3,4층 기존부분 목욕탕 설비 포함
					1층	98.94				
					1층	26.21				
					2층	492.13	1,181.17	454,000	536,251,180	790,000 x23/40 관찰감가, 1~5층 증축부분
					2층	267.3				
					2층	144.93				
					3층	492.13				
					3층	253.21				
					4층	492.13				
					5층	492.13	123.72	280,000	34,641,600	610,000 x23/50 관찰감가,
					6층	123.72				

# 토지·건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
				6층	15.73	15.73	293,000	4,608,890	기존부분 510,000 x23/40 관찰감가, 증축부분
2	"	520-7	도로	일반상업지역	28	28	1,488,000	41,664,000	
합계								<b>₩9,030,945,930.-</b>	
< 이 하 여 백 >									

# 토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태	
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	8. 임대관계 및 기타

## 1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상북도 포항시 북구 죽도동 소재 "포항죽도시장" 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 부근 일대는 종로변 중소형 업무용/상업용 빌딩, 시장, 단독주택 등으로 형성되어 있음.

## 2. 교통 상황

본건까지 제반 차량 출입이 가능하며, 인근 대중교통수단 및 간선도로와의 접근성 등 제반 교통상황은 보통임.

## 3. 형태 및 이용상황

기호 1) : 인접지 및 인접도로 대비 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서 상업용 건부지임.

기호 2) : 현황 "도로"임.

## 4. 인접 도로상태

기호 1) : 남측으로 폭 약 20m, 동측 및 북동측으로 폭 약 8m, 서측으로 폭 약 3m 포장도로와 각각 접함.

## 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호 1) : 도시지역, 일반상업지역, 소로3류(폭 8M~10M)(접합), 종로1류(폭 20M~25M)(접합) 가축사육제한구역(모든가축\_사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광특구(포항영일만 관광특구)<관광진흥법>, 온천공보호구역<온천법> 중점경관관리구역(2040-02-13)(시가지)

기호 2) : 도시지역, 일반상업지역 가축사육제한구역(모든가축\_사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광특구(포항영일만관광특구)<관광진흥법> 중점경관관리구역(2020-02-13)(시

# 토지감정평가요항표

- |                |                        |              |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태             | 7. 공부와의 차이   |
| 2. 교통 상황       | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 |              |
| 3. 형태 및 이용상황   | 6. 제시목록외의 물건           | 8. 임대관계 및 기타 |

가지)

## 6. 제시목록외의 물건

없음.

## 7. 공부와의 차이

없음.

## 8. 임대관계 및 기타

-

# 건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 기 타 설 비	7. 임대관계 및 기타
2. 이 용 상 태	5. 부합물 및 종물관계	
3. 위생 및 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

## 1. 건물의 구조

가)철근콘크리트조 및 철골조 및 경량철골조 슬래브지붕 및 티75내화판넬지붕 지하 1층, 지상 6층 건물로서,

외벽: 알미늄복합판넬, 외장타일 붙임, 드라이비트 마감, 시멘트 몰탈위 페인트 마감 등,

내벽: 몰탈위 페인트 마감, 벽지, 타일, 각종 인테리어 마감 등,

바닥: 화강석물갈기, 디럭스타일, 마루, 칼라하드너 마감 등,

창호: 강화유리 및 새시창호 등입니다.

## 2. 이용상태

- 1층 : 근린생활시설(6개호)
- 2층 : 근린생활시설(3개호)
- 3층 : 근린생활시설(찜질방 등)
- 4층 : 근린생활시설(목욕탕)
- 5층 : 근린생활시설(휘트니스클럽)
- 6층 : 공조실, 계단실, 기계실 등
- 지하 : 기계실, 주차장 등

## 3. 위생 및 냉난방설비

위생설비, 급배수설비, 닥트 및 팬코일유니트 및 도시가스에 의한 난방설비, 온수보일러 설비 등 되어 있음.

# 건물감정평가요항표

- |               |               |              |
|---------------|---------------|--------------|
| 1. 건물의 구조     | 4. 기 타 설 비    | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 이 용 상 태    | 5. 부합물 및 종물관계 |              |
| 3. 위생 및 냉난방설비 | 6. 공부와의 차이    |              |

## 4. 기 타 설 비

승강기설비, 화재 탐지 및 경보설비, 옥내소화전설비, 스프링클러설비, 수전설비, 비상발전기설비 등이 있음.

## 5. 부합물 및 종물관계

후첨 "지적 및 건물개황도" 등 참고 하시기 바랍니다.

## 6. 공부와의 차이

평가 의견서 참고 하시기 바랍니다.

## 7. 임대관계 및 기타

-

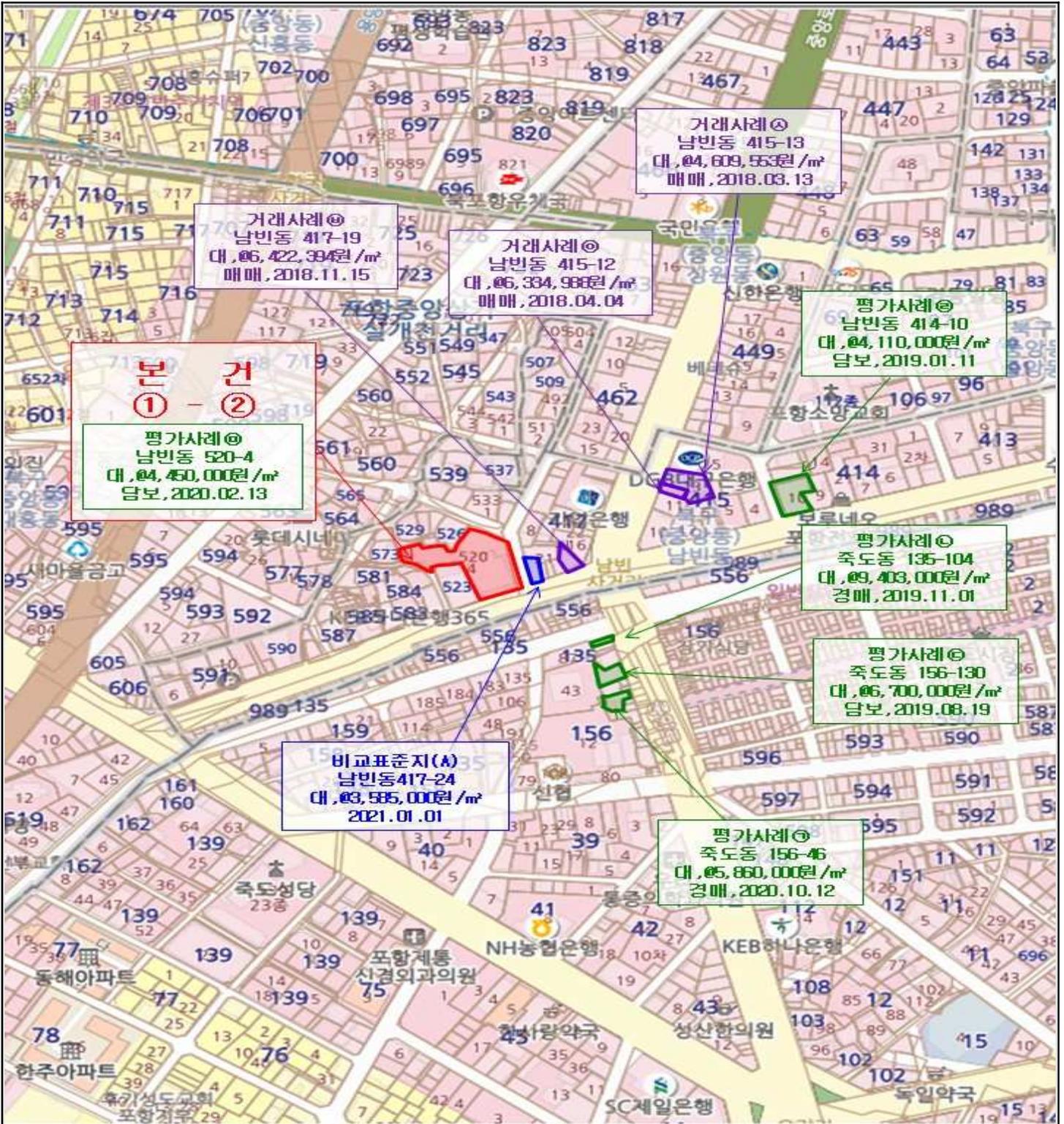
# 광역 위치도

소재지	경상북도 포항시 북구 남빈동 520-4외
-----	------------------------



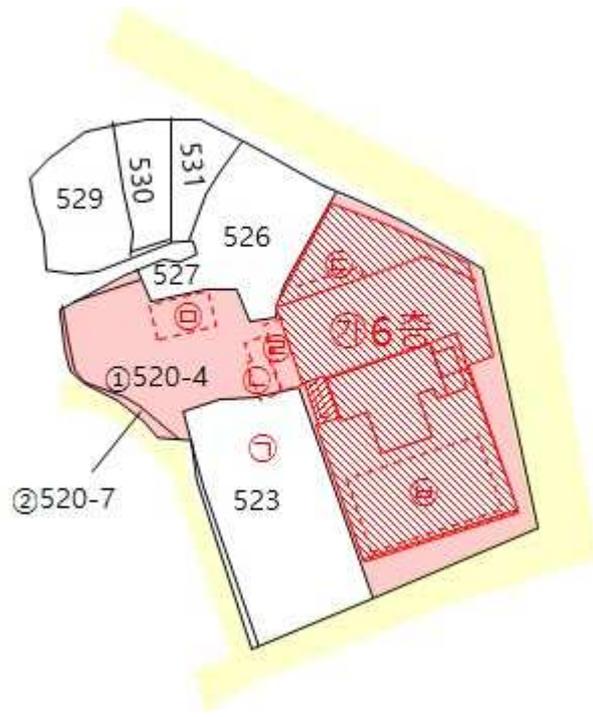
# 상 세 위 치 도

소 재 지	경상북도 포항시 북구 남빈동 520-4외
-------	------------------------



# 지 적 개 황 도

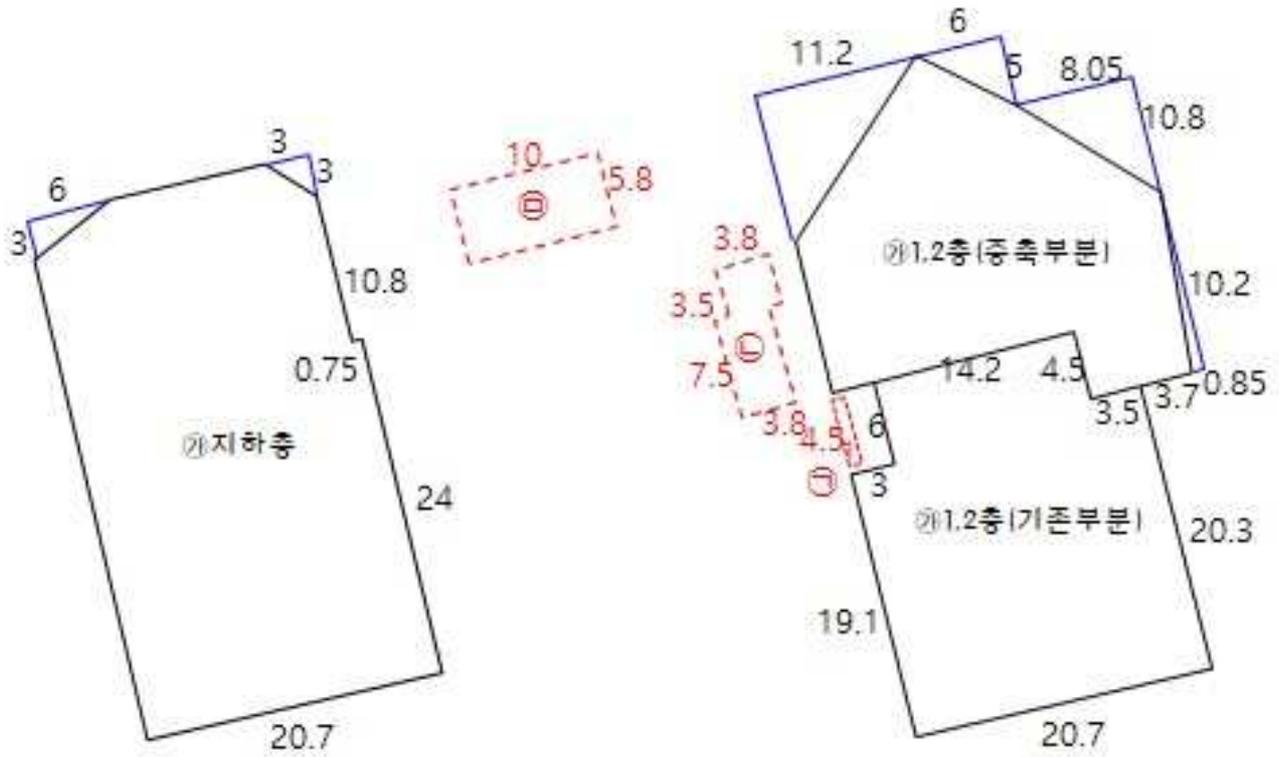
축척 ( No Scale )



명 레		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

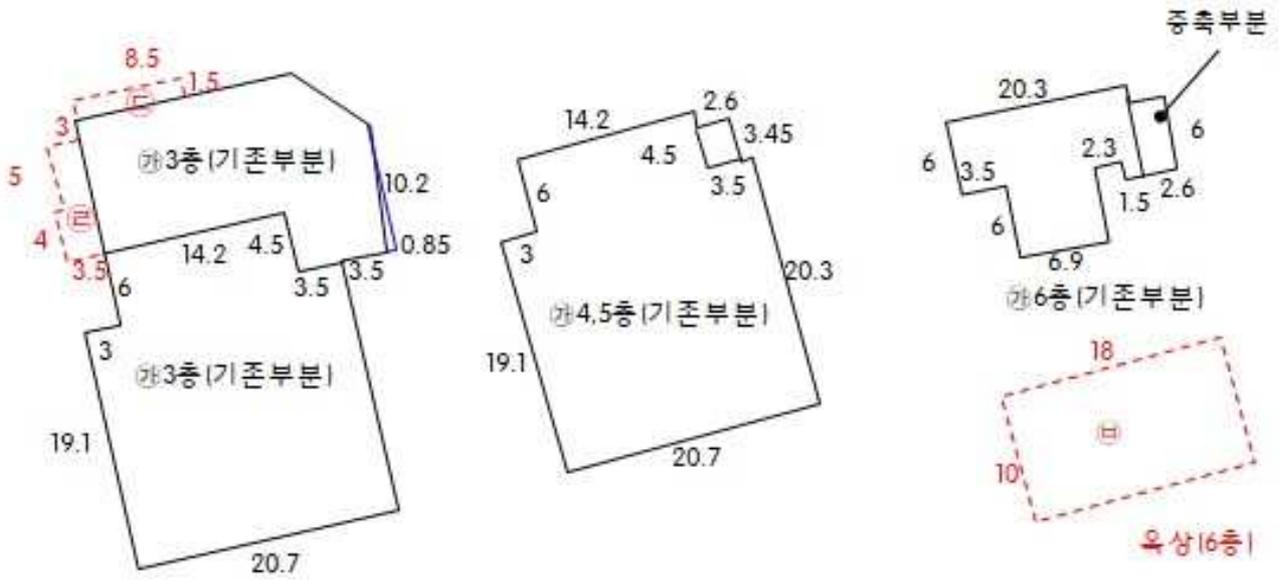
# 건물개황도

축척 ( No Scale )



# 건물개황도

축척 ( No Scale )



## [ 면적산출근거 ]

- ㉔ 지하층 : 공부상 면적으로 사정
- 1- 6층 : 공부상 면적으로 사정

## [ 제 시 외 건 물 ]

- ㉕ 판넬조 판넬지붕 단층 (창고) : 약 4.5m<sup>2</sup>
- ㉖ 철골조 철판지붕 (물탱크실) : 약 39.9m<sup>2</sup>
- ㉗ 판넬조 판넬지붕 단층 (창고(3층소재)) : 약 12.7m<sup>2</sup>
- ㉘ 판넬조 판넬지붕 단층 (창고(3층소재)) : 약 29.0m<sup>2</sup>
- ㉙ 철골조 주차시설 : 1식
- ㉚ 철골조 철판 광고탑(옥상 소재) : 1식

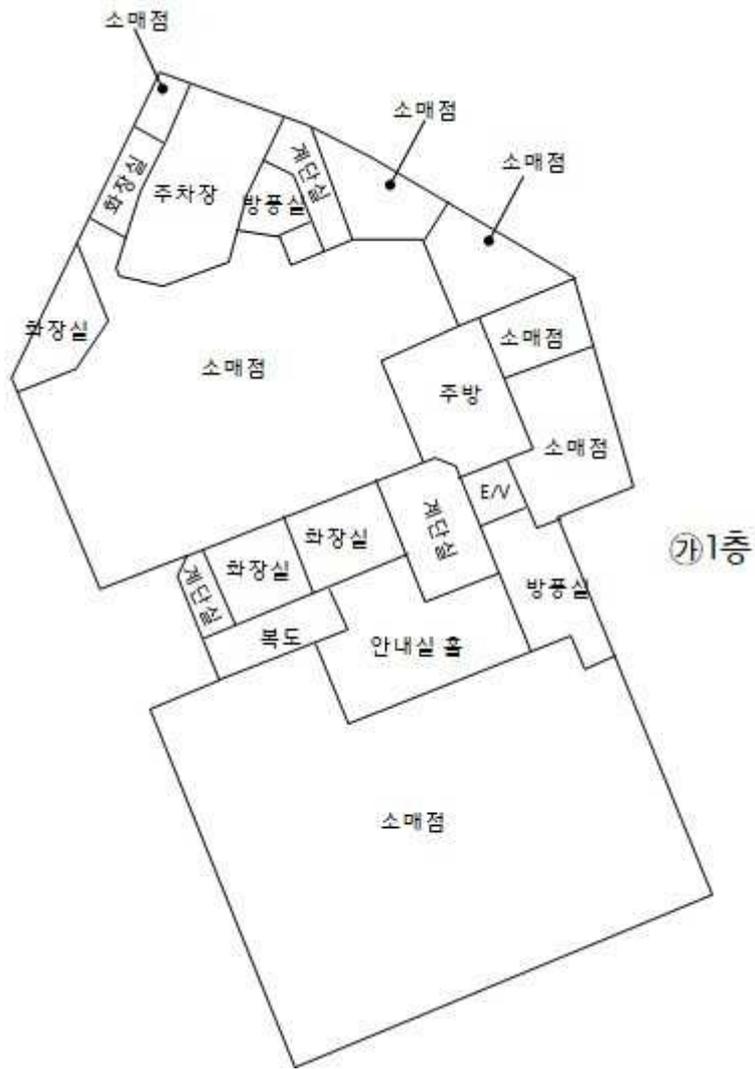
# 건물개황도

축척 ( No Scale )



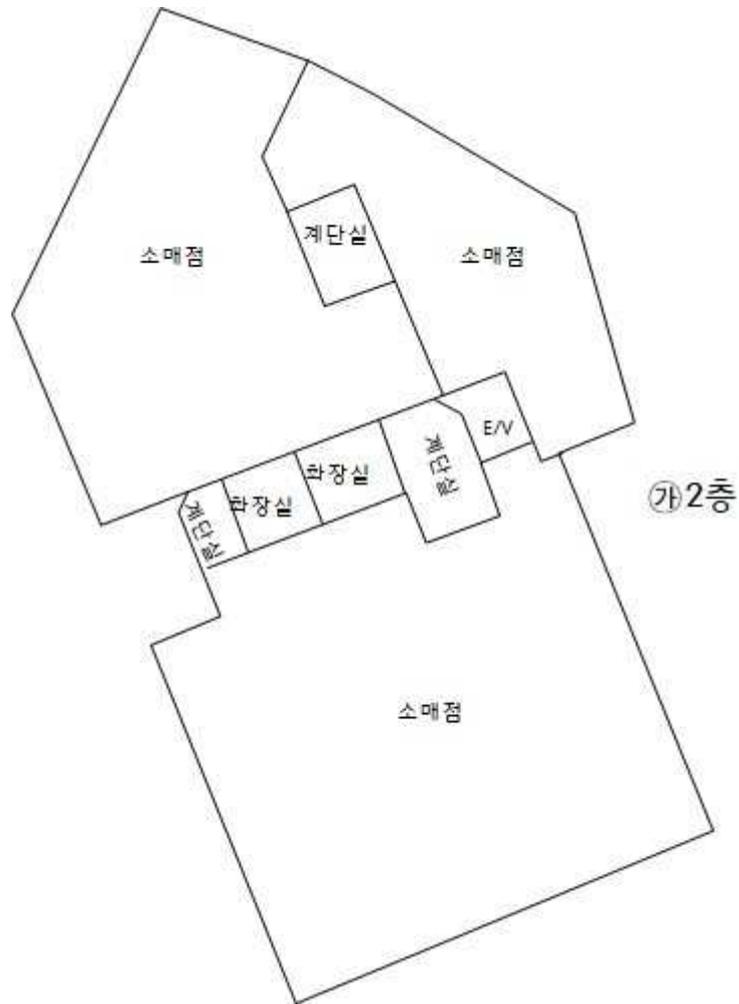
# 건물개황도

축척 ( No Scale )



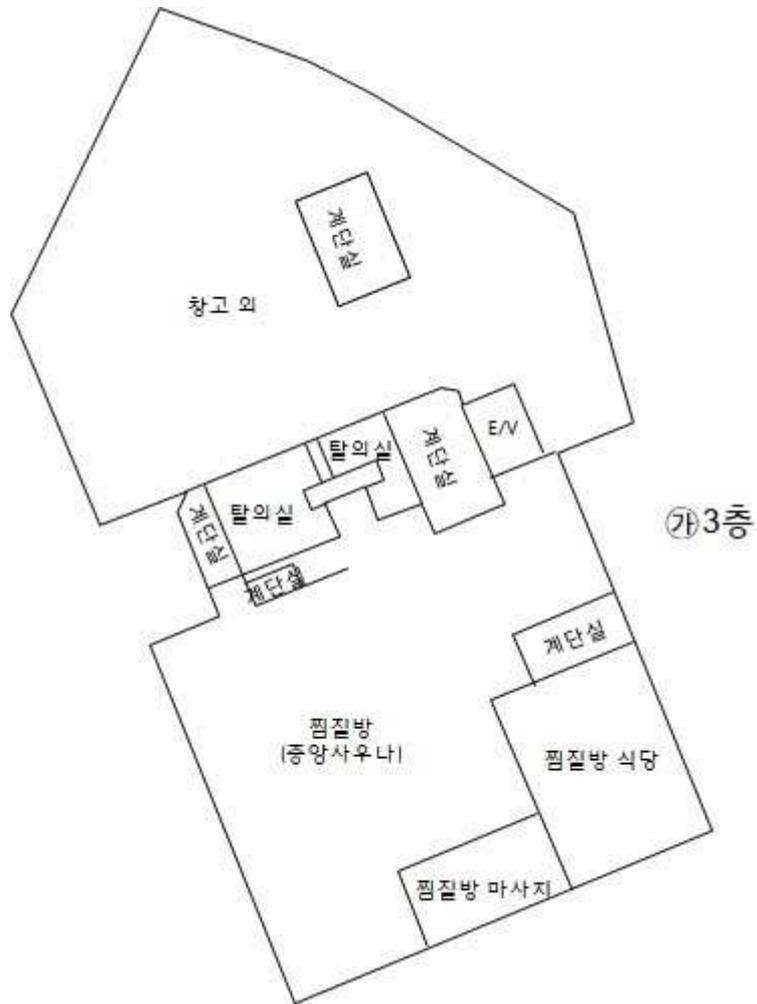
# 건물개황도

축척 ( No Scale )



# 건물개황도

축척 ( No Scale )



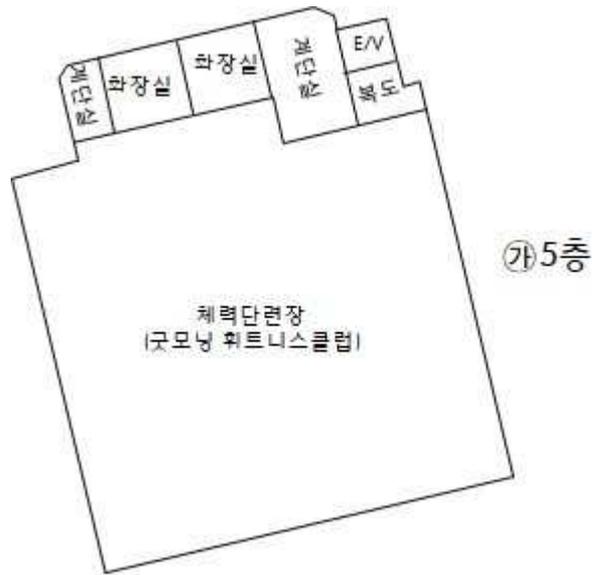
# 건물개황도

축척 ( No Scale )



# 건물개황도

축척 ( No Scale )



# 사 진 용 지



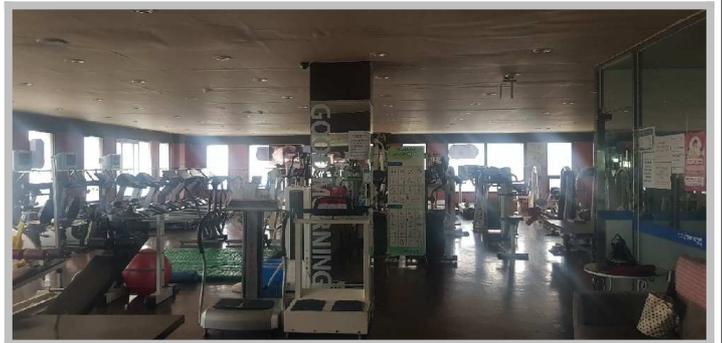
[본건]



[본건]



[건물 가) 4층]



[건물 가) 5층]

# 사 진 용 지



[제시외 건물 ㉠]

[제시외 건물 ㉡]



[제시외 건물 ㉢]

[제시외 건물 ㉣]

# 사 진 용 지



[제시외 건물 ㉸]



[본건 주변]

# 청 구 서

감정평가서번호 : SIX210706001호

신포항새마을금고이사장 귀하

## 일금 팔백일만칠천구백원정 (₩8,017,900.-)

2021. 07. 06자로 의뢰하신 『 경상북도 포항시 북구 남빈동 520-4외 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가업자의 보수에 관한 기준’ 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청 구 내 역 -

과	목	금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	7,166,662	※ 평가수수료 4,345,000 + (9,030,945,930 - 5,000,000,000) x 7/10,000 = ₩7,166,662
(나)	여 비	90,000	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	3,000	
	공 부 발 급 비	10,000	
	기 타 실 비	20,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	123,000	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		<b>₩7,289,000</b>	
	부 가 가 치 세	₩728,900	
	총 계	<b>₩8,017,900</b>	
	기 납 부 착 수 금	-	
	정 산 청 구 액	<b>₩8,017,900</b>	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(SIX210706001)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 새마을금고

9002-1865-8480-1

(주)써브감정평가법인 포항지사

보수기준 심사 필

2021년 07월 08일

(주)써브감정평가법인 포항지사

37685 / 경상북도 포항시 남구 대이로20번길 24, 104동 301호(대잠동 대잠이별리아)  
Tel. (054)273-7300 Fax. (054)277-7300



# SA (주)써브감정평가법인

37685/경상북도 포항시 남구 대이로20번길 24, 104동 301호(대잠동 대잠아델리아)  
Tel.(054)273-7300 /Fax.(054)277-7300

문서번호: SIX210706001  
 시행일자: 2021. 07. 08  
 수 신: 신포항새마을금고이사장 외  
 참 조:  
 제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결		
처	리	과	재		
담	당	자	공		
			람		

1. 우리 (주)써브감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2021. 07. 06.자로 의뢰하신 『경상북도 포항시 북구 남빈동 520-4외』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 2 부  
 2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)써브감정평가법인 포항지사장

