

# 감정평가서

## Appraisal Report

---

의뢰인 : (주)OSB저축은행

건명 : 경상북도 포항남구 대잠동 469-10 외  
101호외 36개호

감정평가서 번호 : 하나 200316-00-039



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보  
감정평가 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)하나감정평가법인

---

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 02)2182-8000 Fax : 02)586-6150 , 02)558-0440

서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인

대표이사

양길수

감정평가사

(인)

박종복

박

종

복

(인)

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |              |              |              |                   |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|
| 감정평가액          | 일백사십구억육천칠백만원정 (₩14,967,000,000.-)                                                                                                                                                                                                                                                             |              |              |              |              |                   |
| 의뢰인            | (주)OSB저축은행                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              | 감정평가 목적      | 공매           |              |                   |
| 채무자            | -                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              | 제출처          | -            |              |                   |
| 소유자<br>(대상업체명) | (주)코람코자산신탁                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              | 기준가치         | 시장가치         |              |                   |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              | 감정평가조건       | -            |              |                   |
| 물건목록<br>표시근거   | 등기사항전부증명서                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              | 기준시점         | 조사기간         | 작성일          |                   |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              | 2020. 03. 23 | 2020. 03. 23 | 2020. 03. 24 |                   |
| 감정평가<br>내용     | 공부(公簿)(의뢰)                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              | 사정           |              | 감정평가액        |                   |
|                | 종별                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 면적 또는 수량(m²) | 종별           | 면적 또는 수량(m²) | 단가           | 금액                |
|                | 구분건물                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 37개호         | 구분건물         | 37개호         | -            | 14,967,000,000    |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 이            | 하            | 여            | 백            |                   |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |              |              |              |                   |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |              |              |              |                   |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |              |              |              |                   |
|                | 합계                                                                                                                                                                                                                                                                                            |              |              |              |              | ₩14,967,000,000.- |
| 심사<br>확인       | <div>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</div> <div><div>심사자</div><div>감정평가사</div><div><div>김</div><div>정</div><div>복</div></div><div><div>김</div><div>정</div><div>복</div></div><div><div>김</div><div>정</div><div>복</div></div><div>(인)</div></div> |              |              |              |              |                   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 남구 대장동 소재 '포항시청' 북서측 근거리에 위치하는 '메이퀸스퀘어' 제1층 제 101호 외 36개호에 대하여 (주)OSB저축은행이 의뢰한 공매 목적의 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2020년 03월 23일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2020년 03월 23일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

-

### 3. 기타 참고사항

- ① 본건의 위치확인은 귀 행과 협의하여 본건에 대한 담보목적(하나181207-00-007, 기준시점 2018. 12.11) 평가 당시 시공사 제시 각 층 평면도 및 현황 점유 등에 의거하였음.
- ② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ③ 현장 조사 당시 호별 표기가 되어 있지 않은 상태였는바, 본건의 위치는 시공사 제시 각 층 평면도로 확인하였으니 추후 공매 진행시 현실 점유 현황과 공부상 일치 여부에 대하여는 반드시 재확인 바람.
- ④ 일련번호(1) 제1층 제101호, (2) 제1층 제102호, (8) 제2층 제201호, (9) 제2층 제202호는 서측 전면 에 설치 공사중인 '철골조 2층 계단'이 소재하여 접근성 및 시인성이 영향을 받는바 이를 감안하여 감정평가하였음. (후첨 '사진용지' 참조)
- ⑤ 일련번호(8) 제2층 제201호, (9) 제2층 제202호, (10) 제2층 제203호는 각 호간 벽체가 없는 상태이므로 공매 진행시 유의 바람.
- ⑥ '일련번호(11) 제2층 제207호 ~ (19) 제2층 제215호'와 '(28) 제4층 제401호 ~ (35) 제4층 제408호'는 각 호간 경계 구분없이 내부시설(경량칸막이 등)이 설치되어 있는 상태이므로 공매 진행시 유의 바람. (후첨 '사진용지' 참조)
- ⑦ 일련번호(20) 제3층 제301호 ~ (24) 제305호와 (25) 제306호 ~ (27) 제308호는 각 호간 벽체가 일부(약 2/3) 미시공된 상태이므로 공매 진행시 유의 바람. (후첨 '사진용지' 참조)



(구분건물) 감정평가 명세표

| 건 물 명      |            | 메이퀸스퀘어 제1층 제101호 외 36개호 |         |                             |                             |                         |                                    |                                     |                                     |
|------------|------------|-------------------------|---------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 일련<br>번호   | 소 재 지      | 지 번                     | 지 용 목 도 | 구 조<br>및<br>용도지역            | 면 적 (㎡)                     |                         | 감 정 평 가 액                          | 비 고                                 |                                     |
|            |            |                         |         |                             | 공 부                         | 사 정                     |                                    |                                     |                                     |
| (1)        | 상동         | 469-10                  | 대       | 7층<br>일반음식점, 계단<br>실 및 공용부  | 995.18                      |                         |                                    |                                     |                                     |
|            |            |                         |         | 제3종<br>일반주거지역               | 1,300.7                     |                         |                                    |                                     |                                     |
|            | 상동         | 469-11                  | 대       | 제3종<br>일반주거지역               | 1,942.2                     |                         |                                    |                                     |                                     |
|            |            |                         |         | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제1층 제101호 | 57.81                       | 57.81                   | 482,000,000                        | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>79.419㎡ |                                     |
|            | 소유권        | 21.24                   |         |                             |                             |                         |                                    |                                     |                                     |
|            | 1. 2. ---- | 3,242.9x---             | 21.24   |                             |                             |                         |                                    |                                     |                                     |
|            | 대지권        | 3,242.9                 |         |                             |                             |                         |                                    |                                     |                                     |
|            |            |                         |         |                             |                             | 토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 : |                                    | 배분내역<br>192,800,000<br>289,200,000  |                                     |
|            | (2)        |                         |         |                             |                             |                         |                                    |                                     |                                     |
|            |            |                         |         |                             | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제1층 제102호 | 57.81                   | 57.81                              | 482,000,000                         | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>79.419㎡ |
| 소유권        |            |                         |         |                             | 21.24                       |                         |                                    |                                     |                                     |
| 1. 2. ---- |            | 3,242.9x---             | 21.24   |                             |                             |                         |                                    |                                     |                                     |
| 대지권        |            | 3,242.9                 |         |                             |                             |                         |                                    |                                     |                                     |
|            |            |                         |         |                             | 토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 :     |                         | 배분내역<br>192,800,000<br>289,200,000 |                                     |                                     |

(구분건물) 감정평가 명세표

| 건 물 명    메이퀸스퀘어 제1층 제101호 외 36개호 |       |     |            |                             |             |       |             |                                     |
|----------------------------------|-------|-----|------------|-----------------------------|-------------|-------|-------------|-------------------------------------|
| 일련<br>번호                         | 소 재 지 | 지 번 | 지 용<br>목 도 | 구 조<br>및<br>용도지역            | 면 적 (㎡)     |       | 감 정 평 가 액   | 비 고                                 |
|                                  |       |     |            |                             | 공 부         | 사 정   |             |                                     |
| (3)                              |       |     |            | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제1층 제111호 | 53.28       | 53.28 | 445,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>73.196㎡ |
|                                  |       |     |            | 소유권                         | 19.554      |       |             |                                     |
|                                  |       |     |            | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 19.55 |             |                                     |
|                                  |       |     |            | 대지권                         | 3,242.9     |       |             |                                     |
| (4)                              |       |     |            | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제1층 제112호 | 53.28       | 53.28 | 445,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>73.196㎡ |
|                                  |       |     |            | 소유권                         | 19.554      |       |             |                                     |
|                                  |       |     |            | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 19.55 |             |                                     |
|                                  |       |     |            | 대지권                         | 3,242.9     |       |             |                                     |
| (5)                              |       |     |            | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제1층 제113호 | 53.28       | 53.28 | 445,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>73.196㎡ |
|                                  |       |     |            | 소유권                         | 19.554      |       |             |                                     |
|                                  |       |     |            | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 19.55 |             |                                     |
|                                  |       |     |            | 대지권                         | 3,242.9     |       |             |                                     |
|                                  |       |     |            |                             |             |       |             |                                     |
|                                  |       |     |            |                             |             | 토지·건물 | 배분내역        |                                     |
|                                  |       |     |            |                             |             | 토 지 : | 178,000,000 |                                     |
|                                  |       |     |            |                             |             | 건 물 : | 267,000,000 |                                     |

(구분건물) 감정평가 명세표

| 건 물 명    |       | 메이퀸스퀘어 제1층 제101호 외 36개호 |            |                             |             |       |             |                                     |
|----------|-------|-------------------------|------------|-----------------------------|-------------|-------|-------------|-------------------------------------|
| 일련<br>번호 | 소 재 지 | 지 번                     | 지 용<br>목 도 | 구 조<br>및<br>용도지역            | 면 적 (㎡)     |       | 감 정 평 가 액   | 비 고                                 |
|          |       |                         |            |                             | 공 부         | 사 정   |             |                                     |
| (6)      |       |                         |            | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제1층 제114호 | 55.5        | 55.5  | 463,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>76.246㎡ |
|          |       |                         |            | 소유권                         | 20.397      |       |             |                                     |
|          |       |                         |            | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 20.39 |             |                                     |
|          |       |                         |            | 대지권                         | 3,242.9     |       |             |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             | 토지·건물 | 배분내역        |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             | 토 지 : | 185,200,000 |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             | 건 물 : | 277,800,000 |                                     |
| (7)      |       |                         |            | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제1층 제115호 | 53.28       | 53.28 | 445,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>73.196㎡ |
|          |       |                         |            | 소유권                         | 19.554      |       |             |                                     |
|          |       |                         |            | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 19.55 |             |                                     |
|          |       |                         |            | 대지권                         | 3,242.9     |       |             |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             | 토지·건물 | 배분내역        |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             | 토 지 : | 178,000,000 |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             | 건 물 : | 267,000,000 |                                     |
| (8)      |       |                         |            | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제2층 제201호 | 57.81       | 57.81 | 247,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>79.419㎡ |
|          |       |                         |            | 소유권                         | 21.24       |       |             |                                     |
|          |       |                         |            | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 21.24 |             |                                     |
|          |       |                         |            | 대지권                         | 3,242.9     |       |             |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             | 토지·건물 | 배분내역        |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             | 토 지 : | 98,800,000  |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             | 건 물 : | 148,200,000 |                                     |

(구분건물) 감정평가 명세표

| 건 물 명    메이퀸스퀘어 제1층 제101호 외 36개호 |       |     |         |                             |             |       |             |                                     |
|----------------------------------|-------|-----|---------|-----------------------------|-------------|-------|-------------|-------------------------------------|
| 일련<br>번호                         | 소 재 지 | 지 번 | 지 용 목 도 | 구 조<br>및<br>용도지역            | 면 적 (㎡)     |       | 감 정 평 가 액   | 비 고                                 |
|                                  |       |     |         |                             | 공 부         | 사 정   |             |                                     |
| (9)                              |       |     |         | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제2층 제202호 | 57.81       | 57.81 | 247,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>79.419㎡ |
|                                  |       |     |         | 소유권                         | 21.24       |       |             |                                     |
|                                  |       |     |         | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 21.24 |             |                                     |
|                                  |       |     |         | 대지권                         | 3,242.9     |       |             |                                     |
|                                  |       |     |         |                             |             | 토지·건물 | 배분내역        |                                     |
|                                  |       |     |         |                             |             | 토 지 : | 98,800,000  |                                     |
|                                  |       |     |         |                             |             | 건 물 : | 148,200,000 |                                     |
| (10)                             |       |     |         | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제2층 제203호 | 57.81       | 57.81 | 271,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>79.419㎡ |
|                                  |       |     |         | 소유권                         | 21.24       |       |             |                                     |
|                                  |       |     |         | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 21.24 |             |                                     |
|                                  |       |     |         | 대지권                         | 3,242.9     |       |             |                                     |
|                                  |       |     |         |                             |             | 토지·건물 | 배분내역        |                                     |
|                                  |       |     |         |                             |             | 토 지 : | 108,400,000 |                                     |
|                                  |       |     |         |                             |             | 건 물 : | 162,600,000 |                                     |
| (11)                             |       |     |         | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제2층 제207호 | 56.99       | 56.99 | 267,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>78.293㎡ |
|                                  |       |     |         | 소유권                         | 20.916      |       |             |                                     |
|                                  |       |     |         | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 20.91 |             |                                     |
|                                  |       |     |         | 대지권                         | 3,242.9     |       |             |                                     |
|                                  |       |     |         |                             |             | 토지·건물 | 배분내역        |                                     |
|                                  |       |     |         |                             |             | 토 지 : | 106,800,000 |                                     |
|                                  |       |     |         |                             |             | 건 물 : | 160,200,000 |                                     |

(구분건물) 감정평가 명세표

| 건 물 명    메이퀸스퀘어 제1층 제101호 외 36개호 |       |     |         |                             |             |       |             |                                     |
|----------------------------------|-------|-----|---------|-----------------------------|-------------|-------|-------------|-------------------------------------|
| 일련<br>번호                         | 소 재 지 | 지 번 | 지 용 목 도 | 구 조<br>및<br>용도지역            | 면 적 (㎡)     |       | 감 정 평 가 액   | 비 고                                 |
|                                  |       |     |         |                             | 공 부         | 사 정   |             |                                     |
| (12)                             |       |     |         | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제2층 제208호 | 56.99       | 56.99 | 267,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>78.293㎡ |
|                                  |       |     |         | 소유권                         | 20.916      |       |             |                                     |
|                                  |       |     |         | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 20.91 |             |                                     |
|                                  |       |     |         | 대지권                         | 3,242.9     |       |             |                                     |
|                                  |       |     |         |                             |             | 토지·건물 | 배분내역        |                                     |
|                                  |       |     |         |                             |             | 토 지 : | 106,800,000 |                                     |
|                                  |       |     |         |                             |             | 건 물 : | 160,200,000 |                                     |
| (13)                             |       |     |         | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제2층 제209호 | 55.6        | 55.6  | 261,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>76.384㎡ |
|                                  |       |     |         | 소유권                         | 20.429      |       |             |                                     |
|                                  |       |     |         | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 20.42 |             |                                     |
|                                  |       |     |         | 대지권                         | 3,242.9     |       |             |                                     |
|                                  |       |     |         |                             |             | 토지·건물 | 배분내역        |                                     |
|                                  |       |     |         |                             |             | 토 지 : | 104,400,000 |                                     |
|                                  |       |     |         |                             |             | 건 물 : | 156,600,000 |                                     |
| (14)                             |       |     |         | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제2층 제210호 | 63          | 63    | 282,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>86.55㎡  |
|                                  |       |     |         | 소유권                         | 23.153      |       |             |                                     |
|                                  |       |     |         | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 23.15 |             |                                     |
|                                  |       |     |         | 대지권                         | 3,242.9     |       |             |                                     |
|                                  |       |     |         |                             |             | 토지·건물 | 배분내역        |                                     |
|                                  |       |     |         |                             |             | 토 지 : | 112,800,000 |                                     |
|                                  |       |     |         |                             |             | 건 물 : | 169,200,000 |                                     |

(구분건물) 감정평가 명세표

| 건 물 명    |       | 메이퀸스퀘어 제1층 제101호 외 36개호 |            |                             |             |       |             |                                     |
|----------|-------|-------------------------|------------|-----------------------------|-------------|-------|-------------|-------------------------------------|
| 일련<br>번호 | 소 재 지 | 지 번                     | 지 용<br>목 도 | 구 조<br>및<br>용도지역            | 면 적 (㎡)     |       | 감 정 평 가 액   | 비 고                                 |
|          |       |                         |            |                             | 공 부         | 사 정   |             |                                     |
| (15)     |       |                         |            | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제2층 제211호 | 60.48       | 60.48 | 271,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>83.089㎡ |
|          |       |                         |            | 소유권                         | 22.213      |       |             |                                     |
|          |       |                         |            | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 22.21 |             |                                     |
|          |       |                         |            | 대지권                         | 3,242.9     |       |             |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             | 토지·건물 | 배분내역        |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             | 토 지 : | 108,400,000 |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             | 건 물 : | 162,600,000 |                                     |
| (16)     |       |                         |            | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제2층 제212호 | 60.48       | 60.48 | 271,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>83.089㎡ |
|          |       |                         |            | 소유권                         | 22.213      |       |             |                                     |
|          |       |                         |            | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 22.21 |             |                                     |
|          |       |                         |            | 대지권                         | 3,242.9     |       |             |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             | 토지·건물 | 배분내역        |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             | 토 지 : | 108,400,000 |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             | 건 물 : | 162,600,000 |                                     |
| (17)     |       |                         |            | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제2층 제213호 | 60.48       | 60.48 | 271,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>83.089㎡ |
|          |       |                         |            | 소유권                         | 22.213      |       |             |                                     |
|          |       |                         |            | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 22.21 |             |                                     |
|          |       |                         |            | 대지권                         | 3,242.9     |       |             |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             | 토지·건물 | 배분내역        |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             | 토 지 : | 108,400,000 |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             | 건 물 : | 162,600,000 |                                     |

(구분건물) 감정평가 명세표

| 건 물 명    |       | 메이퀸스퀘어 제1층 제101호 외 36개호 |            |                             |             |        |             |                                     |
|----------|-------|-------------------------|------------|-----------------------------|-------------|--------|-------------|-------------------------------------|
| 일련<br>번호 | 소 재 지 | 지 번                     | 지 용<br>목 도 | 구 조<br>및<br>용도지역            | 면 적 (㎡)     |        | 감 정 평 가 액   | 비 고                                 |
|          |       |                         |            |                             | 공 부         | 사 정    |             |                                     |
| (18)     |       |                         |            | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제2층 제214호 | 60.48       | 60.48  | 271,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>83.089㎡ |
|          |       |                         |            | 소유권                         | 22.213      |        |             |                                     |
|          |       |                         |            | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 22.21  |             |                                     |
|          |       |                         |            | 대지권                         | 3,242.9     |        |             |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             | 토지·건물  | 배분내역        |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             | 토 지 :  | 108,400,000 |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             | 건 물 :  | 162,600,000 |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             |        |             |                                     |
| (19)     |       |                         |            | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제2층 제215호 | 63          | 63     | 282,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>86.55㎡  |
|          |       |                         |            | 소유권                         | 23.153      |        |             |                                     |
|          |       |                         |            | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 23.15  |             |                                     |
|          |       |                         |            | 대지권                         | 3,242.9     |        |             |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             | 토지·건물  | 배분내역        |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             | 토 지 :  | 112,800,000 |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             | 건 물 :  | 169,200,000 |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             |        |             |                                     |
| (20)     |       |                         |            | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제3층 제301호 | 115.62      | 115.62 | 377,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>158.84㎡ |
|          |       |                         |            | 소유권                         | 42.481      |        |             |                                     |
|          |       |                         |            | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 42.48  |             |                                     |
|          |       |                         |            | 대지권                         | 3,242.9     |        |             |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             | 토지·건물  | 배분내역        |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             | 토 지 :  | 150,800,000 |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             | 건 물 :  | 226,200,000 |                                     |
|          |       |                         |            |                             |             |        |             |                                     |

(구분건물) 감정평가 명세표

| 건 물 명    메이퀸스퀘어 제1층 제101호 외 36개호 |       |     |         |                             |             |        |             |                                      |
|----------------------------------|-------|-----|---------|-----------------------------|-------------|--------|-------------|--------------------------------------|
| 일련<br>번호                         | 소 재 지 | 지 번 | 지 용 목 도 | 구 조<br>및<br>용도지역            | 면 적 (㎡)     |        | 감 정 평 가 액   | 비 고                                  |
|                                  |       |     |         |                             | 공 부         | 사 정    |             |                                      |
| (21)                             |       |     |         | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제3층 제302호 | 115.62      | 115.62 | 377,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>158.84㎡  |
|                                  |       |     |         | 소유권                         | 42.481      |        |             |                                      |
|                                  |       |     |         | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 42.48  |             |                                      |
|                                  |       |     |         | 대지권                         | 3,242.9     |        |             |                                      |
|                                  |       |     |         |                             |             | 토지·건물  | 배분내역        |                                      |
|                                  |       |     |         |                             |             | 토 지 :  | 150,800,000 |                                      |
|                                  |       |     |         |                             |             | 건 물 :  | 226,200,000 |                                      |
| (22)                             |       |     |         | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제3층 제303호 | 104.25      | 104.25 | 340,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>143.219㎡ |
|                                  |       |     |         | 소유권                         | 38.298      |        |             |                                      |
|                                  |       |     |         | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 38.29  |             |                                      |
|                                  |       |     |         | 대지권                         | 3,242.9     |        |             |                                      |
|                                  |       |     |         |                             |             | 토지·건물  | 배분내역        |                                      |
|                                  |       |     |         |                             |             | 토 지 :  | 136,000,000 |                                      |
|                                  |       |     |         |                             |             | 건 물 :  | 204,000,000 |                                      |
| (23)                             |       |     |         | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제3층 제304호 | 113.98      | 113.98 | 372,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>156.587㎡ |
|                                  |       |     |         | 소유권                         | 41.865      |        |             |                                      |
|                                  |       |     |         | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 41.86  |             |                                      |
|                                  |       |     |         | 대지권                         | 3,242.9     |        |             |                                      |
|                                  |       |     |         |                             |             | 토지·건물  | 배분내역        |                                      |
|                                  |       |     |         |                             |             | 토 지 :  | 148,800,000 |                                      |
|                                  |       |     |         |                             |             | 건 물 :  | 223,200,000 |                                      |

(구분건물) 감정평가 명세표

| 건 물 명    |       | 메이퀸스퀘어 제1층 제101호 외 36개호 |            |                             |             |        |             |                                      |
|----------|-------|-------------------------|------------|-----------------------------|-------------|--------|-------------|--------------------------------------|
| 일련<br>번호 | 소 재 지 | 지 번                     | 지 용<br>목 도 | 구 조<br>및<br>용도지역            | 면 적 (㎡)     |        | 감 정 평 가 액   | 비 고                                  |
|          |       |                         |            |                             | 공 부         | 사 정    |             |                                      |
| (24)     |       |                         |            | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제3층 제305호 | 112.59      | 112.59 | 367,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>154.677㎡ |
|          |       |                         |            | 소유권                         | 41.346      |        |             |                                      |
|          |       |                         |            | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 41.34  |             |                                      |
|          |       |                         |            | 대지권                         | 3,242.9     |        |             |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 토지·건물  | 배분내역        |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 토 지 :  | 146,800,000 |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 건 물 :  | 220,200,000 |                                      |
| (25)     |       |                         |            | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제3층 제306호 | 182.28      | 182.28 | 553,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>250.418㎡ |
|          |       |                         |            | 소유권                         | 66.964      |        |             |                                      |
|          |       |                         |            | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 66.96  |             |                                      |
|          |       |                         |            | 대지권                         | 3,242.9     |        |             |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 토지·건물  | 배분내역        |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 토 지 :  | 221,200,000 |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 건 물 :  | 331,800,000 |                                      |
| (26)     |       |                         |            | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제3층 제307호 | 178.56      | 178.56 | 542,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>245.307㎡ |
|          |       |                         |            | 소유권                         | 65.57       |        |             |                                      |
|          |       |                         |            | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 65.57  |             |                                      |
|          |       |                         |            | 대지권                         | 3,242.9     |        |             |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 토지·건물  | 배분내역        |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 토 지 :  | 216,800,000 |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 건 물 :  | 325,200,000 |                                      |

(구분건물) 감정평가 명세표

| 건 물 명    |       | 메이퀸스퀘어 제1층 제101호 외 36개호 |            |                             |             |        |             |                                      |
|----------|-------|-------------------------|------------|-----------------------------|-------------|--------|-------------|--------------------------------------|
| 일련<br>번호 | 소 재 지 | 지 번                     | 지 용<br>목 도 | 구 조<br>및<br>용도지역            | 면 적 (㎡)     |        | 감 정 평 가 액   | 비 고                                  |
|          |       |                         |            |                             | 공 부         | 사 정    |             |                                      |
| (27)     |       |                         |            | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제3층 제308호 | 182.28      | 182.28 | 553,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>250.418㎡ |
|          |       |                         |            | 소유권                         | 66.964      |        |             |                                      |
|          |       |                         |            | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 66.96  |             |                                      |
|          |       |                         |            | 대지권                         | 3,242.9     |        |             |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 토지·건물  | 배분내역        |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 토 지 :  | 221,200,000 |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 건 물 :  | 331,800,000 |                                      |
| (28)     |       |                         |            | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제4층 제401호 | 115.62      | 115.62 | 328,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>158.84㎡  |
|          |       |                         |            | 소유권                         | 42.481      |        |             |                                      |
|          |       |                         |            | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 42.48  |             |                                      |
|          |       |                         |            | 대지권                         | 3,242.9     |        |             |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 토지·건물  | 배분내역        |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 토 지 :  | 131,200,000 |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 건 물 :  | 196,800,000 |                                      |
| (29)     |       |                         |            | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제4층 제402호 | 115.62      | 115.62 | 328,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>158.84㎡  |
|          |       |                         |            | 소유권                         | 42.481      |        |             |                                      |
|          |       |                         |            | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 42.48  |             |                                      |
|          |       |                         |            | 대지권                         | 3,242.9     |        |             |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 토지·건물  | 배분내역        |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 토 지 :  | 131,200,000 |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 건 물 :  | 196,800,000 |                                      |

(구분건물) 감정평가 명세표

| 건 물 명    메이퀸스퀘어 제1층 제101호 외 36개호 |       |     |            |                             |             |        |             |                                      |
|----------------------------------|-------|-----|------------|-----------------------------|-------------|--------|-------------|--------------------------------------|
| 일련<br>번호                         | 소 재 지 | 지 번 | 지 용<br>목 도 | 구 조<br>및<br>용도지역            | 면 적 (㎡)     |        | 감 정 평 가 액   | 비 고                                  |
|                                  |       |     |            |                             | 공 부         | 사 정    |             |                                      |
| (30)                             |       |     |            | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제4층 제403호 | 104.25      | 104.25 | 296,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>143.219㎡ |
|                                  |       |     |            | 소유권                         | 38.298      |        |             |                                      |
|                                  |       |     |            | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 38.29  |             |                                      |
|                                  |       |     |            | 대지권                         | 3,242.9     |        |             |                                      |
| (31)                             |       |     |            | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제4층 제404호 | 113.98      | 113.98 | 323,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>156.587㎡ |
|                                  |       |     |            | 소유권                         | 41.865      |        |             |                                      |
|                                  |       |     |            | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 41.86  |             |                                      |
|                                  |       |     |            | 대지권                         | 3,242.9     |        |             |                                      |
| (32)                             |       |     |            | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제4층 제405호 | 112.59      | 112.59 | 319,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>154.677㎡ |
|                                  |       |     |            | 소유권                         | 41.346      |        |             |                                      |
|                                  |       |     |            | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 41.34  |             |                                      |
|                                  |       |     |            | 대지권                         | 3,242.9     |        |             |                                      |
|                                  |       |     |            |                             |             | 토지·건물  | 배분내역        |                                      |
|                                  |       |     |            |                             |             | 토 지 :  | 118,400,000 |                                      |
|                                  |       |     |            |                             |             | 건 물 :  | 177,600,000 |                                      |
|                                  |       |     |            |                             |             |        |             |                                      |
|                                  |       |     |            |                             |             | 토지·건물  | 배분내역        |                                      |
|                                  |       |     |            |                             |             | 토 지 :  | 129,200,000 |                                      |
|                                  |       |     |            |                             |             | 건 물 :  | 193,800,000 |                                      |
|                                  |       |     |            |                             |             |        |             |                                      |
|                                  |       |     |            |                             |             | 토지·건물  | 배분내역        |                                      |
|                                  |       |     |            |                             |             | 토 지 :  | 127,600,000 |                                      |
|                                  |       |     |            |                             |             | 건 물 :  | 191,400,000 |                                      |
|                                  |       |     |            |                             |             |        |             |                                      |

(구분건물) 감정평가 명세표

| 건 물 명    |       | 메이퀸스퀘어 제1층 제101호 외 36개호 |            |                             |             |        |             |                                      |
|----------|-------|-------------------------|------------|-----------------------------|-------------|--------|-------------|--------------------------------------|
| 일련<br>번호 | 소 재 지 | 지 번                     | 지 용<br>목 도 | 구 조<br>및<br>용도지역            | 면 적 (㎡)     |        | 감 정 평 가 액   | 비 고                                  |
|          |       |                         |            |                             | 공 부         | 사 정    |             |                                      |
| (33)     |       |                         |            | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제4층 제406호 | 182.28      | 182.28 | 481,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>250.418㎡ |
|          |       |                         |            | 소유권                         | 66.964      |        |             |                                      |
|          |       |                         |            | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 66.96  |             |                                      |
|          |       |                         |            | 대지권                         | 3,242.9     |        |             |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 토지·건물  | 배분내역        |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 토 지 :  | 192,400,000 |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 건 물 :  | 288,600,000 |                                      |
| (34)     |       |                         |            | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제4층 제407호 | 178.56      | 178.56 | 471,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>245.307㎡ |
|          |       |                         |            | 소유권                         | 65.57       |        |             |                                      |
|          |       |                         |            | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 65.57  |             |                                      |
|          |       |                         |            | 대지권                         | 3,242.9     |        |             |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 토지·건물  | 배분내역        |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 토 지 :  | 188,400,000 |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 건 물 :  | 282,600,000 |                                      |
| (35)     |       |                         |            | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제4층 제408호 | 182.28      | 182.28 | 481,000,000 | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>250.418㎡ |
|          |       |                         |            | 소유권                         | 66.964      |        |             |                                      |
|          |       |                         |            | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 66.96  |             |                                      |
|          |       |                         |            | 대지권                         | 3,242.9     |        |             |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 토지·건물  | 배분내역        |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 토 지 :  | 192,400,000 |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 건 물 :  | 288,600,000 |                                      |

(구분건물) 감정평가 명세표

| 건 물 명    |       | 메이퀸스퀘어 제1층 제101호 외 36개호 |            |                             |             |        |                   |                                      |
|----------|-------|-------------------------|------------|-----------------------------|-------------|--------|-------------------|--------------------------------------|
| 일련<br>번호 | 소 재 지 | 지 번                     | 지 용<br>목 도 | 구 조<br>및<br>용도지역            | 면 적 (㎡)     |        | 감 정 평 가 액         | 비 고                                  |
|          |       |                         |            |                             | 공 부         | 사 정    |                   |                                      |
| (36)     |       |                         |            | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제7층 제701호 | 231.58      | 231.58 | 624,000,000       | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>318.146㎡ |
|          |       |                         |            | 소유권                         | 85.058      |        |                   |                                      |
|          |       |                         |            | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 85.05  |                   |                                      |
|          |       |                         |            | 대지권                         | 3,242.9     |        |                   |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 토지·건물  | 배분내역              |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 토 지 :  | 249,600,000       |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 건 물 :  | 374,400,000       |                                      |
| (37)     |       |                         |            | 내)<br>철근콘크리트구조<br>제7층 제702호 | 557.28      | 557.28 | 1,420,000,000     | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>765.594㎡ |
|          |       |                         |            | 소유권                         | 204.686     |        |                   |                                      |
|          |       |                         |            | 1. 2. ----                  | 3,242.9x--- | 204.68 |                   |                                      |
|          |       |                         |            | 대지권                         | 3,242.9     |        |                   |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 토지·건물  | 배분내역              |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 토 지 :  | 568,000,000       |                                      |
|          |       |                         |            |                             |             | 건 물 :  | 852,000,000       |                                      |
| 합 계      |       |                         |            |                             |             |        | ₩14,967,000,000.- |                                      |
|          |       |                         |            | 이 하                         | 여           | 백      |                   |                                      |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

|                                                                                    |                                                   |                  |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------|--------------------------|
| 소재지·건물명                                                                            | 경상북도 포항남구 대잠동 469-10 외<br>메이퀸스퀘어 제1층 제101호 외 36개호 |                  |                          |
| 도로명주소                                                                              | 경상북도 포항시 남구 대이로 108                               |                  |                          |
|  | 주용도                                               | 제2종근린생활시설<br>55호 |                          |
|                                                                                    | 주구조                                               | 철근콘크리트구조         |                          |
|                                                                                    | 사용승인                                              | 2018.09.28       |                          |
|                                                                                    | 건물규모                                              | 층수               | 지하1층/지상7층                |
|                                                                                    |                                                   | 연면적              | 12,129.21 m <sup>2</sup> |
|                                                                                    | 비고                                                | -                |                          |

### 2. 각 호별 상세 개요

| 일련<br>번호 | 층/호   | 용도    | 건물면적(m <sup>2</sup> ) |        |        | 대지권<br>(m <sup>2</sup> ) | 비고<br>(전용률<br>(%)) |
|----------|-------|-------|-----------------------|--------|--------|--------------------------|--------------------|
|          |       |       | 전유                    | 공용     | 분양     |                          |                    |
| (1)      | 1/101 | 휴게음식점 | 57.81                 | 21.609 | 79.419 | 21.24                    | 72.8               |
| (2)      | 1/102 | 휴게음식점 | 57.81                 | 21.609 | 79.419 | 21.24                    | 72.8               |
| (3)      | 1/111 | 소매점   | 53.28                 | 19.916 | 73.196 | 19.554                   | 72.8               |
| (4)      | 1/112 | 소매점   | 53.28                 | 19.916 | 73.196 | 19.554                   | 72.8               |
| (5)      | 1/113 | 소매점   | 53.28                 | 19.916 | 73.196 | 19.554                   | 72.8               |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

| 일련<br>번호 | 층/호    | 용도    | 건물면적(㎡) |        |         | 대지권<br>(㎡) | 비고<br>(전용률<br>(%)) |
|----------|--------|-------|---------|--------|---------|------------|--------------------|
|          |        |       | 전유      | 공용     | 분양      |            |                    |
| (6)      | 1/114  | 소매점   | 55.50   | 20.746 | 76.246  | 20.397     | 72.8               |
| (7)      | 1/115  | 소매점   | 53.28   | 19.916 | 73.196  | 19.554     | 72.8               |
| (8)      | 2/201  | 일반음식점 | 57.81   | 21.609 | 79.419  | 21.24      | 72.8               |
| (9)      | 2/202  | 일반음식점 | 57.81   | 21.609 | 79.419  | 21.24      | 72.8               |
| (10)     | 2/203  | 일반음식점 | 57.81   | 21.609 | 79.419  | 21.24      | 72.8               |
| (11)     | 2/207  | 일반음식점 | 56.99   | 21.303 | 78.293  | 20.916     | 72.8               |
| (12)     | 2/208  | 일반음식점 | 56.99   | 21.303 | 78.293  | 20.916     | 72.8               |
| (13)     | 2/209  | 일반음식점 | 55.60   | 20.784 | 76.384  | 20.429     | 72.8               |
| (14)     | 2/210  | 일반음식점 | 63.00   | 23.55  | 86.55   | 23.153     | 72.8               |
| (15)     | 2/211  | 일반음식점 | 60.48   | 22.609 | 83.089  | 22.213     | 72.8               |
| (16)     | 2/212  | 소매점   | 60.48   | 22.609 | 83.089  | 22.213     | 72.8               |
| (17)     | 2/213  | 소매점   | 60.48   | 22.609 | 83.089  | 22.213     | 72.8               |
| (18)     | 2/214  | 소매점   | 60.48   | 22.609 | 83.089  | 22.213     | 72.8               |
| (19)     | 2/215  | 소매점   | 63.00   | 23.55  | 86.55   | 23.153     | 72.8               |
| (20)     | 3/301  | 의원    | 115.62  | 43.22  | 158.84  | 42.481     | 72.8               |
| (21)     | /3/302 | 의원    | 115.62  | 43.22  | 158.84  | 42.481     | 72.8               |
| (22)     | 3/303  | 의원    | 104.25  | 38.969 | 143.219 | 38.298     | 72.8               |
| (23)     | 3/304  | 의원    | 113.98  | 42.607 | 156.587 | 41.865     | 72.8               |
| (24)     | 3/305  | 의원    | 112.59  | 42.087 | 154.677 | 41.346     | 72.8               |
| (25)     | 3/306  | 학원    | 182.28  | 68.138 | 250.418 | 66.964     | 72.8               |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

| 일련<br>번호   | 층/호   | 용도    | 건물면적(m <sup>2</sup> ) |           |           | 대지권<br>(m <sup>2</sup> ) | 비고<br>(전용률<br>(%)) |
|------------|-------|-------|-----------------------|-----------|-----------|--------------------------|--------------------|
|            |       |       | 전유                    | 공용        | 분양        |                          |                    |
| (26)       | 3/307 | 학원    | 178.56                | 66.747    | 245.307   | 65.57                    | 72.8               |
| (27)       | 3/308 | 학원    | 182.28                | 68.138    | 250.418   | 66.964                   | 72.8               |
| (28)       | 4/401 | 의원    | 115.62                | 43.22     | 158.84    | 42.481                   | 72.8               |
| (29)       | 4/402 | 의원    | 115.62                | 43.22     | 158.84    | 42.481                   | 72.8               |
| (30)       | 4/403 | 의원    | 104.25                | 38.969    | 143.219   | 38.298                   | 72.8               |
| (31)       | 4/404 | 의원    | 113.98                | 42.607    | 156.587   | 41.865                   | 72.8               |
| (32)       | 4/405 | 의원    | 112.59                | 42.087    | 154.677   | 41.346                   | 72.8               |
| (33)       | 4/406 | 학원    | 182.28                | 68.138    | 250.418   | 66.964                   | 72.8               |
| (34)       | 4/407 | 학원    | 178.56                | 66.747    | 245.307   | 65.57                    | 72.8               |
| (35)       | 4/408 | 학원    | 182.28                | 68.138    | 250.418   | 66.964                   | 72.8               |
| (36)       | 7/701 | 일반음식점 | 231.58                | 86.566    | 318.146   | 85.058                   | 72.8               |
| (37)       | 7/702 | 일반음식점 | 557.28                | 208.314   | 765.594   | 204.686                  | 72.8               |
| 합계 (총37개호) |       |       | 4,094.39              | 1,530.513 | 5,624.903 | 1,503.914                | -                  |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### III. 감정평가액 산출과정

#### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

#### 2. 감정평가시 고려사항

#### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

##### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

| 일련<br>번호 | 소재지          | 명칭<br>층/호      | 용도        | 면적(m <sup>2</sup> ) |          | 거래가액(원)<br>(원/전유m <sup>2</sup> ) | 거래시점<br>(사용승인)             | 비고 |
|----------|--------------|----------------|-----------|---------------------|----------|----------------------------------|----------------------------|----|
|          |              |                |           | 전유                  | 분양       |                                  |                            |    |
| #1       | 대잠동<br>460-2 | 비전그랜드<br>1/102 | 소매점       | 47.97               | 71.0911  | 450,000,000<br>(@ 9,380,000)     | 2018.03.30<br>(2017.10.23) | -  |
| #2       | 대잠동<br>460-2 | 비전그랜드<br>1/111 | 소매점       | 55.63               | 82.4432  | 630,000,000<br>(@ 11,300,000)    | 2017.11.14<br>(2017.10.23) | -  |
| #3       | 대잠동<br>460-2 | 비전그랜드<br>4/406 | 의원        | 121.2               | 172.7959 | 310,000,000<br>(@ 2,560,000)     | 2018.11.12<br>(2017.10.23) | -  |
| #4       | 대잠동<br>461-2 | 아이코아<br>3/302  | 의원        | 142.78              | 174.86   | 325,000,000<br>(@ 2,280,000)     | 2017.09.05<br>(2004.09.03) | -  |
| #5       | 대잠동<br>469-1 | 프라임코아<br>1/105 | 일반<br>음식점 | 28.40               | 35.9566  | 245,000,000<br>(@ 8,630,000)     | 2018.05.31<br>(2005.04.27) | -  |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 거래사례 #1 > : 일련번호 (1) ~ (19)

< 거래사례 #3 > : 일련번호 (20) ~ (37)

### (3) 사정보정

| 의견                                  | 사정보정치 |
|-------------------------------------|-------|
| 비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. | 1.000 |

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례#1

한국감정원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

| 시군구                | 상승률<br>(시점수정치)      | 산출근거           |                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------|---------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 경북<br>포항<br>(집합상가) | 0.844%<br>(1.00844) | 거래시점 /<br>기준시점 | 2018.03.30/<br>2020.03.23                                                                                                                                                                                        |
|                    |                     | 분기별<br>자본수익률   | 2018년 1분기 : 0.160 %<br>2018년 2분기 : 0.060 %<br>2018년 3분기 : 0.300 %<br>2018년 4분기 : 0.020 %<br>2019년 1분기 : 0.000 %<br>2019년 2분기 : 0.120 %<br>2019년 3분기 : 0.300 %<br>2019년 4분기 : 0.020 %<br>2020년 1분기 : 2019년 4분기 자료 |
|                    |                     | 산식             | $(1+0.00160 \times 2/90) \times (1+0.00060)$ $\times (1+0.00300) \times (1+0.00020)$ $\times (1+0.00000) \times (1+0.00120)$ $\times (1+0.00300) \times (1+0.00020 \times 175/92)$ $\approx 1.00844$             |

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안 분하여 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### ■ 비교 거래사례#3

한국감정원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

| 시군구                | 상승률<br>(시점수정치)      | 산출근거           |                                                                                                                                                     |
|--------------------|---------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 경북<br>포항<br>(집합상가) | 0.469%<br>(1.00469) | 거래시점 /<br>기준시점 | 2018.11.12/<br>2020.03.23                                                                                                                           |
|                    |                     | 분기별<br>자본수익률   | 2018년 4분기 : 0.020 %<br>2019년 1분기 : 0.000 %<br>2019년 2분기 : 0.120 %<br>2019년 3분기 : 0.300 %<br>2019년 4분기 : 0.020 %<br>2020년 1분기 : 2019년 4분기 자료         |
|                    |                     | 산식             | $(1+0.00020 \times 50/92) \times (1+0.00000)$<br>$\times (1+0.00120) \times (1+0.00300)$<br>$\times (1+0.00020 \times 175/92)$<br>$\approx 1.00469$ |

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안 분하여 연장 적용함.

### (5) 가치형성요인 비교

#### (가) 가치형성요인(상업용)

| 요인구분       | 세부항목                                                                                                  |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 단지<br>외부요인 | 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등 |
| 단지<br>내부요인 | 단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등     |
| 호별요인       | 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등                  |
| 기타요인       | 기타 가치에 영향을 미치는 요인                                                                                     |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (나) 가치형성요인 비교치의 결정

| 일련<br>번호 | 층/호   | 거래<br>사례 | 단지외부<br>요인 | 단지내부<br>요인 | 호별요인 | 그밖의<br>요인 | 가치형성<br>요인 | 비고  |
|----------|-------|----------|------------|------------|------|-----------|------------|-----|
| (1)      | 1/101 | #1       | 1.05       | 1.05       | 0.80 | 1.00      | 0.882      | 상업용 |
| (2)      | 1/102 | #1       | 1.05       | 1.05       | 0.80 | 1.00      | 0.882      | 상업용 |
| (3)      | 1/111 | #1       | 1.05       | 1.05       | 0.80 | 1.00      | 0.882      | 상업용 |
| (4)      | 1/112 | #1       | 1.05       | 1.05       | 0.80 | 1.00      | 0.882      | 상업용 |
| (5)      | 1/113 | #1       | 1.05       | 1.05       | 0.80 | 1.00      | 0.882      | 상업용 |
| (6)      | 1/114 | #1       | 1.05       | 1.05       | 0.80 | 1.00      | 0.882      | 상업용 |
| (7)      | 1/115 | #1       | 1.05       | 1.05       | 0.80 | 1.00      | 0.882      | 상업용 |
| (8)      | 2/201 | #1       | 1.05       | 1.05       | 0.41 | 1.00      | 0.452      | 상업용 |
| (9)      | 2/202 | #1       | 1.05       | 1.05       | 0.41 | 1.00      | 0.452      | 상업용 |
| (10)     | 2/203 | #1       | 1.05       | 1.05       | 0.45 | 1.00      | 0.496      | 상업용 |
| (11)     | 2/207 | #1       | 1.05       | 1.05       | 0.45 | 1.00      | 0.496      | 상업용 |
| (12)     | 2/208 | #1       | 1.05       | 1.05       | 0.45 | 1.00      | 0.496      | 상업용 |
| (13)     | 2/209 | #1       | 1.05       | 1.05       | 0.45 | 1.00      | 0.496      | 상업용 |
| (14)     | 2/210 | #1       | 1.05       | 1.05       | 0.43 | 1.00      | 0.474      | 상업용 |
| (15)     | 2/211 | #1       | 1.05       | 1.05       | 0.43 | 1.00      | 0.474      | 상업용 |
| (16)     | 2/212 | #1       | 1.05       | 1.05       | 0.43 | 1.00      | 0.474      | 상업용 |
| (17)     | 2/213 | #1       | 1.05       | 1.05       | 0.43 | 1.00      | 0.474      | 상업용 |
| (18)     | 2/214 | #1       | 1.05       | 1.05       | 0.43 | 1.00      | 0.474      | 상업용 |
| (19)     | 2/215 | #1       | 1.05       | 1.05       | 0.43 | 1.00      | 0.474      | 상업용 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

| 일련<br>번호 | 층/호   | 거래<br>사례 | 단지외부<br>요인 | 단지내부<br>요인 | 호별요인 | 그밖의<br>요인 | 가치형성<br>요인 | 비고  |
|----------|-------|----------|------------|------------|------|-----------|------------|-----|
| (20)     | 3/301 | #3       | 1.05       | 1.05       | 1.15 | 1.00      | 1.268      | 상업용 |
| (21)     | 3/302 | #3       | 1.05       | 1.05       | 1.15 | 1.00      | 1.268      | 상업용 |
| (22)     | 3/303 | #3       | 1.05       | 1.05       | 1.15 | 1.00      | 1.268      | 상업용 |
| (23)     | 3/304 | #3       | 1.05       | 1.05       | 1.15 | 1.00      | 1.268      | 상업용 |
| (24)     | 3/305 | #3       | 1.05       | 1.05       | 1.15 | 1.00      | 1.268      | 상업용 |
| (25)     | 3/306 | #3       | 1.05       | 1.05       | 1.07 | 1.00      | 1.180      | 상업용 |
| (26)     | 3/307 | #3       | 1.05       | 1.05       | 1.07 | 1.00      | 1.180      | 상업용 |
| (27)     | 3/308 | #3       | 1.05       | 1.05       | 1.07 | 1.00      | 1.180      | 상업용 |
| (28)     | 4/401 | #3       | 1.05       | 1.05       | 1.00 | 1.00      | 1.103      | 상업용 |
| (29)     | 4/402 | #3       | 1.05       | 1.05       | 1.00 | 1.00      | 1.103      | 상업용 |
| (30)     | 4/403 | #3       | 1.05       | 1.05       | 1.00 | 1.00      | 1.103      | 상업용 |
| (31)     | 4/404 | #3       | 1.05       | 1.05       | 1.00 | 1.00      | 1.103      | 상업용 |
| (32)     | 4/405 | #3       | 1.05       | 1.05       | 1.00 | 1.00      | 1.103      | 상업용 |
| (33)     | 4/406 | #3       | 1.05       | 1.05       | 0.93 | 1.00      | 1.025      | 상업용 |
| (34)     | 4/407 | #3       | 1.05       | 1.05       | 0.93 | 1.00      | 1.025      | 상업용 |
| (35)     | 4/408 | #3       | 1.05       | 1.05       | 0.93 | 1.00      | 1.025      | 상업용 |
| (36)     | 7/701 | #3       | 1.05       | 1.05       | 0.95 | 1.00      | 1.047      | 상업용 |
| (37)     | 7/702 | #3       | 1.05       | 1.05       | 0.90 | 1.00      | 0.992      | 상업용 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### ① 거래사례#1 대비 일련번호(1) ~ (19)

- 단지외부요인: 고객 유동성과의 적합성 등에서 본건이 우세함.
- 단지내부요인: 단지내 주차의 편리성, 건물의 설비(에스컬레이터, 타워주차 등) 등에서 본건이 우세함.
- 호별요인:
  - 일련번호(1), (2)는 전면에 설치중인 계단으로 접근성 및 시인성 등 열세함.
  - 일련번호(3) ~ (7)은 위치별 효용 열세함.
  - 일련번호(8), (9)는 층별효용 및 전면에 설치중인 계단으로 접근성 및 시인성 등 열세함.
  - 일련번호(10) ~ (13)은 층별 효용 열세함.
  - 일련번호(14) ~ (19)는 층별 효용과 위치별 효용 열세함.
- 그 밖의 요인: 부동산 경기동향 및 평가목적 등을 고려하였음.

### ② 거래사례#3 대비 일련번호(20) ~ (37)

- 단지외부요인: 고객 유동성과의 적합성 등에서 본건이 우세함.
- 단지내부요인: 단지내 주차의 편리성, 건물의 설비(에스컬레이터, 타워주차 등) 등에서 본건이 우세함.
- 호별요인:
  - 일련번호(20) ~ (24)는 층별 효용 우세함.
  - 일련번호(25) ~ (27)은 위치별 효용 및 전유면적의 크기 열세하나, 층별 효용 우세하여 전체적인 호별요인 다소 우세함.
  - 일련번호(28) ~ (32)는 호별요인 대등함.
  - 일련번호(33) ~ (35) 위치별 효용 및 전유면적의 크기 등이 열세함.
  - 일련번호(36), (37)은 전유면적의 크기 열세함.
- 그 밖의 요인: 부동산 경기동향 및 평가목적 등을 고려하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

| 본 건      |           |                      | 거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정 |                |          |          |                |                  | 산정가액<br>(원) | 시산가액<br>(원) |
|----------|-----------|----------------------|-------------------------|----------------|----------|----------|----------------|------------------|-------------|-------------|
| 일련<br>번호 | 동/층<br>호수 | 전유<br>(사정)<br>면적(m²) | 거래사례                    |                | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치<br>형성<br>요인 | 산정단가<br>(원/전유m²) |             |             |
|          |           |                      | 일련<br>번호                | 단가<br>(원/전유m²) |          |          |                |                  |             |             |
| (1)      | 1/101     | 57.81                | #1                      | 9,380,000      | 1.000    | 1.00844  | 0.882          | 8,342,985        | 482,307,962 | 482,000,000 |
| (2)      | 1/102     | 57.81                | #1                      | 9,380,000      | 1.000    | 1.00844  | 0.882          | 8,342,985        | 482,307,962 | 482,000,000 |
| (3)      | 1/111     | 53.28                | #1                      | 9,380,000      | 1.000    | 1.00844  | 0.882          | 8,342,985        | 444,514,240 | 445,000,000 |
| (4)      | 1/112     | 53.28                | #1                      | 9,380,000      | 1.000    | 1.00844  | 0.882          | 8,342,985        | 444,514,240 | 445,000,000 |
| (5)      | 1/113     | 53.28                | #1                      | 9,380,000      | 1.000    | 1.00844  | 0.882          | 8,342,985        | 444,514,240 | 445,000,000 |
| (6)      | 1/114     | 55.5                 | #1                      | 9,380,000      | 1.000    | 1.00844  | 0.882          | 8,342,985        | 463,035,667 | 463,000,000 |
| (7)      | 1/115     | 53.28                | #1                      | 9,380,000      | 1.000    | 1.00844  | 0.882          | 8,342,985        | 444,514,240 | 445,000,000 |
| (8)      | 2/201     | 57.81                | #1                      | 9,380,000      | 1.000    | 1.00844  | 0.452          | 4,275,543        | 247,169,140 | 247,000,000 |
| (9)      | 2/202     | 57.81                | #1                      | 9,380,000      | 1.000    | 1.00844  | 0.452          | 4,275,543        | 247,169,140 | 247,000,000 |
| (10)     | 2/203     | 57.81                | #1                      | 9,380,000      | 1.000    | 1.00844  | 0.496          | 4,691,746        | 271,229,836 | 271,000,000 |
| (11)     | 2/207     | 56.99                | #1                      | 9,380,000      | 1.000    | 1.00844  | 0.496          | 4,691,746        | 267,382,604 | 267,000,000 |
| (12)     | 2/208     | 56.99                | #1                      | 9,380,000      | 1.000    | 1.00844  | 0.496          | 4,691,746        | 267,382,604 | 267,000,000 |
| (13)     | 2/209     | 55.6                 | #1                      | 9,380,000      | 1.000    | 1.00844  | 0.496          | 4,691,746        | 260,861,077 | 261,000,000 |
| (14)     | 2/210     | 63                   | #1                      | 9,380,000      | 1.000    | 1.00844  | 0.474          | 4,483,645        | 282,469,635 | 282,000,000 |
| (15)     | 2/211     | 60.48                | #1                      | 9,380,000      | 1.000    | 1.00844  | 0.474          | 4,483,645        | 271,170,849 | 271,000,000 |
| (16)     | 2/212     | 60.48                | #1                      | 9,380,000      | 1.000    | 1.00844  | 0.474          | 4,483,645        | 271,170,849 | 271,000,000 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

| 본 건      |           |                      | 거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정 |                |          |          |                |                  | 산정가액<br>(원) | 시산가액<br>(원) |
|----------|-----------|----------------------|-------------------------|----------------|----------|----------|----------------|------------------|-------------|-------------|
| 일련<br>번호 | 동/층<br>호수 | 전유<br>(사정)<br>면적(m²) | 거래사례                    |                | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치<br>형성<br>요인 | 산정단가<br>(원/전유m²) |             |             |
|          |           |                      | 일련<br>번호                | 단가<br>(원/전유m²) |          |          |                |                  |             |             |
| (17)     | 2/213     | 60.48                | #1                      | 9,380,000      | 1.000    | 1.00844  | 0.474          | 4,483,645        | 271,170,849 | 271,000,000 |
| (18)     | 2/214     | 60.48                | #1                      | 9,380,000      | 1.000    | 1.00844  | 0.474          | 4,483,645        | 271,170,849 | 271,000,000 |
| (19)     | 2/215     | 63                   | #1                      | 9,380,000      | 1.000    | 1.00844  | 0.474          | 4,483,645        | 282,469,635 | 282,000,000 |
| (20)     | 3/301     | 115.62               | #3                      | 2,560,000      | 1.000    | 1.00469  | 1.268          | 3,261,304        | 377,071,968 | 377,000,000 |
| (21)     | 3/302     | 115.62               | #3                      | 2,560,000      | 1.000    | 1.00469  | 1.268          | 3,261,304        | 377,071,968 | 377,000,000 |
| (22)     | 3/303     | 104.25               | #3                      | 2,560,000      | 1.000    | 1.00469  | 1.268          | 3,261,304        | 339,990,942 | 340,000,000 |
| (23)     | 3/304     | 113.98               | #3                      | 2,560,000      | 1.000    | 1.00469  | 1.268          | 3,261,304        | 371,723,429 | 372,000,000 |
| (24)     | 3/305     | 112.59               | #3                      | 2,560,000      | 1.000    | 1.00469  | 1.268          | 3,261,304        | 367,190,217 | 367,000,000 |
| (25)     | 3/306     | 182.28               | #3                      | 2,560,000      | 1.000    | 1.00469  | 1.180          | 3,034,967        | 553,213,784 | 553,000,000 |
| (26)     | 3/307     | 178.56               | #3                      | 2,560,000      | 1.000    | 1.00469  | 1.180          | 3,034,967        | 541,923,707 | 542,000,000 |
| (27)     | 3/308     | 182.28               | #3                      | 2,560,000      | 1.000    | 1.00469  | 1.180          | 3,034,967        | 553,213,784 | 553,000,000 |
| (28)     | 4/401     | 115.62               | #3                      | 2,560,000      | 1.000    | 1.00469  | 1.103          | 2,836,923        | 328,005,037 | 328,000,000 |
| (29)     | 4/402     | 115.62               | #3                      | 2,560,000      | 1.000    | 1.00469  | 1.103          | 2,836,923        | 328,005,037 | 328,000,000 |
| (30)     | 4/403     | 104.25               | #3                      | 2,560,000      | 1.000    | 1.00469  | 1.103          | 2,836,923        | 295,749,222 | 296,000,000 |
| (31)     | 4/404     | 113.98               | #3                      | 2,560,000      | 1.000    | 1.00469  | 1.103          | 2,836,923        | 323,352,483 | 323,000,000 |
| (32)     | 4/405     | 112.59               | #3                      | 2,560,000      | 1.000    | 1.00469  | 1.103          | 2,836,923        | 319,409,160 | 319,000,000 |
| (33)     | 4/406     | 182.28               | #3                      | 2,560,000      | 1.000    | 1.00469  | 1.025          | 2,636,306        | 480,545,857 | 481,000,000 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

| 본 건      |           |                      | 거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정 |                |          |          |                |                  | 산정가액<br>(원)   | 시산가액<br>(원)    |
|----------|-----------|----------------------|-------------------------|----------------|----------|----------|----------------|------------------|---------------|----------------|
| 일련<br>번호 | 동/층<br>호수 | 전유<br>(사정)<br>면적(m²) | 거래사례                    |                | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치<br>형성<br>요인 | 산정단가<br>(원/전유m²) |               |                |
|          |           |                      | 일련<br>번호                | 단가<br>(원/전유m²) |          |          |                |                  |               |                |
| (34)     | 4/407     | 178.56               | #3                      | 2,560,000      | 1.000    | 1.00469  | 1.025          | 2,636,306        | 470,738,799   | 471,000,000    |
| (35)     | 4/408     | 182.28               | #3                      | 2,560,000      | 1.000    | 1.00469  | 1.025          | 2,636,306        | 480,545,857   | 481,000,000    |
| (36)     | 7/701     | 231.58               | #3                      | 2,560,000      | 1.000    | 1.00469  | 1.047          | 2,692,890        | 623,619,466   | 624,000,000    |
| (37)     | 7/702     | 557.28               | #3                      | 2,560,000      | 1.000    | 1.00469  | 0.992          | 2,551,430        | 1,421,860,910 | 1,420,000,000  |
| 합계       |           |                      | -                       | -              | -        | -        | -              | -                | -             | 14,967,000,000 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### IV. 참고가격자료

#### 1. 유사 부동산의 가격수준

|      |                                                                                                                                                         |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 가격수준 | 본건은 기준시점 현재 신축 구분건물(상가)로서 적정시세는 1층 약 @830 ~ 1,050만원/전유㎡, 2층 약 @420 ~ 470만원/전유㎡, 3층 약 @300 ~ 325만원/전유㎡, 4층 약 @260 ~ 285만원/전유㎡, 7층 @255 ~ 270만원/전유㎡로 조사됨. |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

#### 3. 인근 평가사례

| 일련<br>번호 | 소재지<br>명칭<br>층/호            | 용도    | 면적(㎡)  |         | 감정평가액(원)<br>(원/전유㎡)          | 기준<br>시점   | 평가<br>목적 |
|----------|-----------------------------|-------|--------|---------|------------------------------|------------|----------|
|          |                             |       | 전유     | 분양      |                              |            |          |
| (1)      | 대잠동 460-1<br>씨앤씨빌딩<br>3/301 | 사무소   | 66.43  | 73.07   | 121,000,000<br>(@ 1,820,000) | 2019.11.14 | 담보       |
| (2)      | 대잠동 460-2<br>비전그랜드<br>1/102 | 소매점   | 47.97  | 71.0911 | 410,000,000<br>(@ 8,550,000) | 2018.03.20 | 담보       |
| (3)      | 대잠동 460-2<br>비전그랜드<br>1/113 | 소매점   | 37.84  | 56.0785 | 240,000,000<br>(@ 6,340,000) | 2019.04.02 | 담보       |
| (4)      | 대잠동 461-2<br>비전그랜드<br>4/402 | 학원    | 142.78 | 174.86  | 360,000,000<br>(@ 2,520,000) | 2018.09.14 | 담보       |
| (5)      | 대잠동 469-1<br>프라임코아<br>1/105 | 일반음식점 | 28.4   | 35.9566 | 254,000,000<br>(@ 8,940,000) | 2018.08.09 | 담보       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

| 일련<br>번호 | 소재지<br>명칭<br>층/호                | 용도    | 면적(m <sup>2</sup> ) |         | 감정평가액(원)<br>(원/전유m <sup>2</sup> ) | 기준<br>시점   | 평가<br>목적 |
|----------|---------------------------------|-------|---------------------|---------|-----------------------------------|------------|----------|
|          |                                 |       | 전유                  | 분양      |                                   |            |          |
| (6)      | 대잠동 469-10 외<br>메이퀸스퀘어<br>1/103 | 휴게음식점 | 57.81               | 79.419  | 590,000,000<br>(@ 10,200,000)     | 2018.11.12 | 담보       |
| (7)      | 대잠동 469-10 외<br>메이퀸스퀘어<br>1/108 | 휴게음식점 | 57.81               | 79.419  | 540,000,000<br>(@ 9,340,000)      | 2018.11.05 | 담보       |
| (8)      | 대잠동 469-10 외<br>메이퀸스퀘어<br>1/110 | 소매점   | 56.61               | 77.772  | 501,000,000<br>(@ 8,850,000)      | 2019.02.12 | 담보       |
| (9)      | 대잠동 469-10 외<br>메이퀸스퀘어<br>2/216 | 일반음식점 | 75.82               | 104.162 | 286,000,000<br>(@ 3,770,000)      | 2018.11.07 | 담보       |
| (10)     | 이동 653-4<br>포스코아빌딩<br>5/501     | 학원    | 155.09              | 236.95  | 280,000,000<br>(@ 1,810,000)      | 2019.03.09 | 담보       |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

#### 4. 경매동향

| 용도별      | 경북 포항시 남구 2019년 03월 ~ 2020년 02월 |               |      |     |      |      |
|----------|---------------------------------|---------------|------|-----|------|------|
| 구 분      | 낙찰가                             |               |      | 낙찰건 |      |      |
|          | 총감정가                            | 총낙찰가          | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 상가       | 7,721,963,890                   | 4,398,293,001 | 57.0 | 90  | 28   | 31.1 |
| 근린상가     | 4,793,386,400                   | 2,677,083,001 | 55.8 | 64  | 19   | 29.7 |
| 오피스텔(상가) | 16,500,000                      | 8,510,000     | 51.6 | 4   | 2    | 50   |
| 점포       | 2,159,077,490                   | 1,312,100,000 | 60.8 | 11  | 4    | 36.4 |
| 주상복합(상가) | 753,000,000                     | 400,600,000   | 53.2 | 11  | 3    | 27.3 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### V. 감정평가액 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

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

| 평가대상 |           |                       |                      | 감정평가액(원)    |
|------|-----------|-----------------------|----------------------|-------------|
|      |           | 전유면적(m <sup>2</sup> ) | 대지권(m <sup>2</sup> ) |             |
| (1)  | 제1층 제101호 | 57.81                 | 21.24                | 482,000,000 |
| (2)  | 제1층 제102호 | 57.81                 | 21.24                | 482,000,000 |
| (3)  | 제1층 제111호 | 53.28                 | 19.554               | 445,000,000 |
| (4)  | 제1층 제112호 | 53.28                 | 19.554               | 445,000,000 |
| (5)  | 제1층 제113호 | 53.28                 | 19.554               | 445,000,000 |
| (6)  | 제1층 제114호 | 55.5                  | 20.397               | 463,000,000 |
| (7)  | 제1층 제115호 | 53.28                 | 19.554               | 445,000,000 |
| (8)  | 제2층 제201호 | 57.81                 | 21.24                | 247,000,000 |
| (9)  | 제2층 제202호 | 57.81                 | 21.24                | 247,000,000 |
| (10) | 제2층 제203호 | 57.81                 | 21.24                | 271,000,000 |
| (11) | 제2층 제207호 | 56.99                 | 20.916               | 267,000,000 |
| (12) | 제2층 제208호 | 56.99                 | 20.916               | 267,000,000 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

| 평가대상 |           |                       |                      | 감정평가액(원)    |
|------|-----------|-----------------------|----------------------|-------------|
|      |           | 전유면적(m <sup>2</sup> ) | 대지권(m <sup>2</sup> ) |             |
| (13) | 제2층 제209호 | 55.6                  | 20.429               | 261,000,000 |
| (14) | 제2층 제210호 | 63.00                 | 23.153               | 282,000,000 |
| (15) | 제2층 제211호 | 60.48                 | 22.213               | 271,000,000 |
| (16) | 제2층 제212호 | 60.48                 | 22.213               | 271,000,000 |
| (17) | 제2층 제213호 | 60.48                 | 22.213               | 271,000,000 |
| (18) | 제2층 제214호 | 60.48                 | 22.213               | 271,000,000 |
| (19) | 제2층 제215호 | 63.00                 | 23.153               | 282,000,000 |
| (20) | 제3층 제301호 | 115.62                | 42.481               | 377,000,000 |
| (21) | 제3층 제302호 | 115.62                | 42.481               | 377,000,000 |
| (22) | 제3층 제303호 | 104.25                | 38.298               | 340,000,000 |
| (23) | 제3층 제304호 | 113.98                | 41.865               | 372,000,000 |
| (24) | 제3층 제305호 | 112.59                | 41.346               | 367,000,000 |
| (25) | 제3층 제306호 | 182.28                | 66.964               | 553,000,000 |
| (26) | 제3층 제307호 | 178.56                | 65.57                | 542,000,000 |
| (27) | 제3층 제308호 | 182.28                | 66.964               | 553,000,000 |
| (28) | 제4층 제401호 | 115.62                | 42.481               | 328,000,000 |
| (29) | 제4층 제402호 | 115.62                | 42.481               | 328,000,000 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

| 평가대상 |           |                       |                      | 감정평가액(원)       |
|------|-----------|-----------------------|----------------------|----------------|
|      |           | 전유면적(m <sup>2</sup> ) | 대지권(m <sup>2</sup> ) |                |
| (30) | 제4층 제403호 | 104.25                | 38.298               | 296,000,000    |
| (31) | 제4층 제404호 | 113.98                | 41.865               | 323,000,000    |
| (32) | 제4층 제405호 | 112.59                | 41.346               | 319,000,000    |
| (33) | 제4층 제406호 | 182.28                | 66.964               | 481,000,000    |
| (34) | 제4층 제407호 | 178.56                | 65.57                | 471,000,000    |
| (35) | 제4층 제408호 | 182.28                | 66.964               | 481,000,000    |
| (36) | 제7층 제701호 | 231.58                | 85.058               | 624,000,000    |
| (37) | 제7층 제702호 | 557.28                | 204.686              | 1,420,000,000  |
| 합계   |           | 4,094.39              | 1,503.914            | 14,967,000,000 |

|      |                                                                                                                           |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 결정의견 | 평가목적 등을 참작하고 평가사례, 인근 부동산중개업소 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함. |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2. 기타 참고사항

·

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## VI. 토지 · 건물 배분비율 결정

### 1. 개요

본건은 집합건물로서 건물과 이에 귀속되는 토지의 소유권/대지권이 일체성을 가지며 일반 부동산 시장에서 거래관행 또한 토지와 건물이 일체성을 지니기 때문에 토지와 건물의 개별 가치 산정이 곤란함에도 불구하고, 귀 요청에 의거 한국감정평가사협회 「비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표」를 참고하고 대상 부동산의 토지건물 원가비율 수준 등을 종합적으로 고려하여, 토지와 건물의 가격배분비율을 결정하였음.

### 2. 「비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표」

| 구분    |     |        | 해당층     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |     |
|-------|-----|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|-----|
|       |     |        | 지하      |         | 1층      |         | 2층      |         | 3~5층    |         | 6~10층   |         | 11층 이상 |     |
|       |     |        | 토지      | 건물      | 토지      | 건물      | 토지      | 건물      | 토지      | 건물      | 토지      | 건물      | 토지     | 건물  |
| 오피스빌딩 | 서울  | 10층 이하 | 3.9     | 6.1     | 2.6     | 7.4     | 3.5     | 6.5     | 3.7     | 6.3     | 3.6     | 6.4     |        |     |
|       |     | 11층 이상 | 3.8     | 6.2     | 2.5     | 7.5     | 3.2     | 6.8     | 3.4     | 6.6     | 3.5     | 6.5     | 3.4    | 6.6 |
|       | 부산  | 10층 이하 | 4.1     | 5.9     | 2.0     | 8.0     | 2.8     | 7.2     | 3.5     | 6.5     | 3.6     | 6.4     |        |     |
|       |     | 11층 이상 | 4.0     | 6.0     | 2.0     | 8.0     | 2.5     | 7.5     | 3.1     | 6.9     | 3.2     | 6.8     | 3.1    | 6.9 |
|       | 대도시 | 10층 이하 | 3.8     | 6.2     | 2.0     | 8.0     | 2.8     | 7.2     | 3.2     | 6.8     | 3.0     | 7.0     |        |     |
|       |     | 11층 이상 | 3.5     | 6.5     | 1.8     | 8.2     | 2.5     | 7.5     | 2.9     | 7.1     | 2.8     | 7.2     | 2.8    | 7.2 |
| 매장용빌딩 | 서울  | 5층 이하  | 3.7~4.7 | 6.3~5.3 | 2.1~3.1 | 7.9~6.9 | 3.4~4.4 | 6.6~5.6 | 3.7~4.7 | 6.3~5.3 |         |         |        |     |
|       |     | 6층 이상  | 3.5~4.5 | 6.5~5.5 | 1.8~2.8 | 8.2~7.2 | 3.0~4.0 | 7.0~6.0 | 3.6~4.6 | 6.4~5.4 | 3.6~4.6 | 6.4~5.4 |        |     |
|       | 부산  | 5층 이하  | 3.5~4.5 | 6.5~5.5 | 1.8~2.8 | 8.2~7.2 | 3.2~4.2 | 6.8~5.8 | 3.6~4.6 | 6.4~5.4 |         |         |        |     |
|       |     | 6층 이상  | 3.3~4.3 | 6.7~5.7 | 1.4~2.4 | 8.6~7.6 | 2.6~3.6 | 7.4~6.4 | 3.5~4.5 | 6.5~5.5 | 3.6~4.6 | 6.4~5.4 |        |     |
|       | 대도시 | 5층 이하  | 3.1~4.1 | 6.9~5.9 | 1.5~2.5 | 8.5~7.5 | 2.6~3.6 | 7.4~6.4 | 2.9~3.9 | 7.1~6.1 |         |         |        |     |
|       |     | 6층 이상  | 2.5~3.5 | 7.5~6.5 | 1.2~2.2 | 8.8~7.8 | 2.0~3.0 | 8.0~7.0 | 2.6~3.6 | 7.4~6.4 | 2.5~3.5 | 7.5~6.5 |        |     |
| 오피스텔  | 서울  | 5층 이하  | 5.2     | 4.8     | 5.2     | 4.8     | 5.2     | 4.8     | 5.2     | 4.8     | 5.2     | 4.8     | 5.2    | 4.8 |
|       |     | 6~10층  | 4.4     | 5.6     | 4.4     | 5.6     | 4.4     | 5.6     | 4.4     | 5.6     | 4.4     | 5.6     | 4.4    | 5.6 |
|       |     | 11층 이상 | 4.1     | 5.9     | 4.1     | 5.9     | 4.1     | 5.9     | 4.1     | 5.9     | 4.1     | 5.9     | 4.1    | 5.9 |
|       | 수도권 | 5층 이하  | 3.9     | 6.1     | 3.9     | 6.1     | 3.9     | 6.1     | 3.9     | 6.1     | 3.9     | 6.1     | 3.9    | 6.1 |
|       |     | 6~10층  | 3.9     | 6.1     | 3.9     | 6.1     | 3.9     | 6.1     | 3.9     | 6.1     | 3.9     | 6.1     | 3.9    | 6.1 |
|       |     | 11층 이상 | 3.0     | 7.0     | 3.0     | 7.0     | 3.0     | 7.0     | 3.0     | 7.0     | 3.0     | 7.0     | 3.0    | 7.0 |
|       | 광역시 | 5층 이하  | 3.0     | 7.0     | 3.0     | 7.0     | 3.0     | 7.0     | 3.0     | 7.0     | 3.0     | 7.0     | 3.0    | 7.0 |
|       |     | 6~10층  | 2.8     | 7.2     | 2.8     | 7.2     | 2.8     | 7.2     | 2.8     | 7.2     | 2.8     | 7.2     | 2.8    | 7.2 |
|       |     | 11층 이상 | 2.8     | 7.2     | 2.8     | 7.2     | 2.8     | 7.2     | 2.8     | 7.2     | 2.8     | 7.2     | 2.8    | 7.2 |

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

주 1) 본 배분비율표는 배분비율 산정방법 중 토지차감법을 적용하여 작성한 것임.

2) 비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율은 이 비율표를 참조하되, 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.

3) 매장용빌딩의 배분비율표는 매장용빌딩의 다양성을 고려하여 범위로 제공하였음.

### 3. 배분비율 결정

대상물건은 경상북도 포항시 남구 대장동 성숙중인 노선상가지대내에 위치하는 상업용(매장용) 부동산으로서, ① 인근 유사 상업용 토지의 가격수준, ② 본건의 건물 규모 등 ③ 본건 건물의 경과년수에 따른 노후도 등을 종합적으로 고려하여, 본건의 토지·건물 배분비율을 [40 : 60]으로 결정하였음.

| 일련<br>번호 | 평가대상      | 감정평가액<br>(원) | 토지   |             | 건물   |             |
|----------|-----------|--------------|------|-------------|------|-------------|
|          |           |              | 배분비율 | 배분가액(원)     | 배분비율 | 배분가액(원)     |
| (1)      | 제1층 제101호 | 482,000,000  | 40%  | 192,800,000 | 60%  | 289,200,000 |
| (2)      | 제1층 제102호 | 482,000,000  | 40%  | 192,800,000 | 60%  | 289,200,000 |
| (3)      | 제1층 제111호 | 445,000,000  | 40%  | 178,000,000 | 60%  | 267,000,000 |
| (4)      | 제1층 제112호 | 445,000,000  | 40%  | 178,000,000 | 60%  | 267,000,000 |
| (5)      | 제1층 제113호 | 445,000,000  | 40%  | 178,000,000 | 60%  | 267,000,000 |
| (6)      | 제1층 제114호 | 463,000,000  | 40%  | 185,200,000 | 60%  | 277,800,000 |
| (7)      | 제1층 제115호 | 445,000,000  | 40%  | 178,000,000 | 60%  | 267,000,000 |
| (8)      | 제2층 제201호 | 247,000,000  | 40%  | 98,800,000  | 60%  | 148,200,000 |
| (9)      | 제2층 제202호 | 247,000,000  | 40%  | 98,800,000  | 60%  | 148,200,000 |
| (10)     | 제2층 제203호 | 271,000,000  | 40%  | 108,400,000 | 60%  | 162,600,000 |
| (11)     | 제2층 제207호 | 267,000,000  | 40%  | 106,800,000 | 60%  | 160,200,000 |
| (12)     | 제2층 제208호 | 267,000,000  | 40%  | 106,800,000 | 60%  | 160,200,000 |
| (13)     | 제2층 제209호 | 261,000,000  | 40%  | 104,400,000 | 60%  | 156,600,000 |
| (14)     | 제2층 제210호 | 282,000,000  | 40%  | 112,800,000 | 60%  | 169,200,000 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

| 일련<br>번호 | 평가대상      | 감정평가액<br>(원)   | 토지   |               | 건물   |               |
|----------|-----------|----------------|------|---------------|------|---------------|
|          |           |                | 배분비율 | 배분가액(원)       | 배분비율 | 배분가액(원)       |
| (15)     | 제2층 제211호 | 271,000,000    | 40%  | 108,400,000   | 60%  | 162,600,000   |
| (16)     | 제2층 제212호 | 271,000,000    | 40%  | 108,400,000   | 60%  | 162,600,000   |
| (17)     | 제2층 제213호 | 271,000,000    | 40%  | 108,400,000   | 60%  | 162,600,000   |
| (18)     | 제2층 제214호 | 271,000,000    | 40%  | 108,400,000   | 60%  | 162,600,000   |
| (19)     | 제2층 제215호 | 282,000,000    | 40%  | 112,800,000   | 60%  | 169,200,000   |
| (20)     | 제3층 제301호 | 377,000,000    | 40%  | 150,800,000   | 60%  | 226,200,000   |
| (21)     | 제3층 제302호 | 377,000,000    | 40%  | 150,800,000   | 60%  | 226,200,000   |
| (22)     | 제3층 제303호 | 340,000,000    | 40%  | 136,000,000   | 60%  | 204,000,000   |
| (23)     | 제3층 제304호 | 372,000,000    | 40%  | 148,800,000   | 60%  | 223,200,000   |
| (24)     | 제3층 제305호 | 367,000,000    | 40%  | 146,800,000   | 60%  | 220,200,000   |
| (25)     | 제3층 제306호 | 553,000,000    | 40%  | 221,200,000   | 60%  | 331,800,000   |
| (26)     | 제3층 제307호 | 542,000,000    | 40%  | 216,800,000   | 60%  | 325,200,000   |
| (27)     | 제3층 제308호 | 553,000,000    | 40%  | 221,200,000   | 60%  | 331,800,000   |
| (28)     | 제4층 제401호 | 328,000,000    | 40%  | 131,200,000   | 60%  | 196,800,000   |
| (29)     | 제4층 제402호 | 328,000,000    | 40%  | 131,200,000   | 60%  | 196,800,000   |
| (30)     | 제4층 제403호 | 296,000,000    | 40%  | 118,400,000   | 60%  | 177,600,000   |
| (31)     | 제4층 제404호 | 323,000,000    | 40%  | 129,200,000   | 60%  | 193,800,000   |
| (32)     | 제4층 제405호 | 319,000,000    | 40%  | 127,600,000   | 60%  | 191,400,000   |
| (33)     | 제4층 제406호 | 481,000,000    | 40%  | 192,400,000   | 60%  | 288,600,000   |
| (34)     | 제4층 제407호 | 471,000,000    | 40%  | 188,400,000   | 60%  | 282,600,000   |
| (35)     | 제4층 제408호 | 481,000,000    | 40%  | 192,400,000   | 60%  | 288,600,000   |
| (36)     | 제7층 제701호 | 624,000,000    | 40%  | 249,600,000   | 60%  | 374,400,000   |
| (37)     | 제7층 제702호 | 1,420,000,000  | 40%  | 568,000,000   | 60%  | 852,000,000   |
| 계        |           | 14,967,000,000 |      | 5,986,800,000 |      | 8,980,200,000 |

## ( 구분건물 ) 감정평가요항표

| 기 재 사 항             | 내 역                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 위치 및<br>주 위 환 경     | 본건은 경상북도 포항시 남구 대장동 소재 '포항시청' 북서측 근거리에 위치하며 주위는 대규모 아파트 단지 및 단독주택, 다가구주택을 배후로 근린생활시설 및 판매시설이 혼재하는 성숙한 노선상가지대로서 상업적 입지 여건은 무난한 편임..                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 교 통 상 황             | 본건까지 차량 접근 및 진입이 용이하고 인근에 노선버스 정류장이 위치하는 등 제반 교통 편의 보통시됨.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 인접도로상태              | 본건 일단지는 서측으로 폭 약 20m의 포장도로와 접함.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 도시계획관계 및<br>기타 공법관계 | <p>■ 일련번호 1) 도시지역, 제3종일반주거지역, 종로1류(폭 20M~25M)(접합), 가축 사육제한구역(모든가축_사육제한지역)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 상 대보호구역&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 온천공보호구역&lt;온천법&gt;,<br/>         ■ 일련번호 2) 도시지역, 제3종일반주거지역, 종로1류(폭 20M~25M)(접합), 가축 사육제한구역(모든가축_사육제한지역)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 온 천공보호구역&lt;온천법&gt;임.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 건 물 구 조             | <p>철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상7층 중 제1층 제101호 외 36 개호로서<br/>         외벽: 석재붙임 마감,<br/>         내벽: 시멘트몰탈위 페인팅 및 경량칸막이 등 마감,<br/>         바닥: 디러스타일 및 콘크리트 마감,<br/>         차오: 하이샤시 강화유리 마감임.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 이 용 상 황             | <p>본건 각 호 미입점상태이며 공부상 용도는 아래와 같음.<br/>         일련번호(1) 제1층 제101호, (2) 제102호: 근린생활시설(휴게음식점),<br/>         일련번호(3) 제1층 제111호 ~ (7) 제115호: 근린생활시설(소매점),<br/>         일련번호(8) 제2층 제201호 ~ (15) 제211호: 근린생활시설(일반음식점),<br/>         일련번호(16) 제2층 제212호 ~ (19) 제215호: 근린생활시설(소매점),<br/>         일련번호(20) 제3층 제301호 ~ (24) 제305호: 근린생활시설(의원),<br/>         일련번호(25) 제3층 제306호 ~ (27) 제308호: 교육연구시설(학원),<br/>         일련번호(28) 제4층 제401호 ~ (32) 제405호: 근린생활시설(의원),<br/>         일련번호(33) 제4층 제406호 ~ (35) 제408호: 교육연구시설(학원),<br/>         일련번호(36) 제7층 제701호, (37) 제702호: 근린생활시설(일반음식점).</p> |

## ( 구분건물 ) 감정평가요항표

| 기 재 사 항             | 내 역                                                                          |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 냉·난방시설 및<br>기타 부대설비 | 공동 위생 및 급배수설비 갖추었으며, 화재탐지 및 경보, 스프링클러, 소화전, 승강<br>기, 에스컬레이터, 기계식타워주차설비 되어있음. |
| 임대사항                | -.                                                                           |
| 기타사항                | -.                                                                           |

# 광역위치도

|     |                          |
|-----|--------------------------|
| 소재지 | 경상북도 포항시 남구 대잠동 469-10 외 |
|-----|--------------------------|

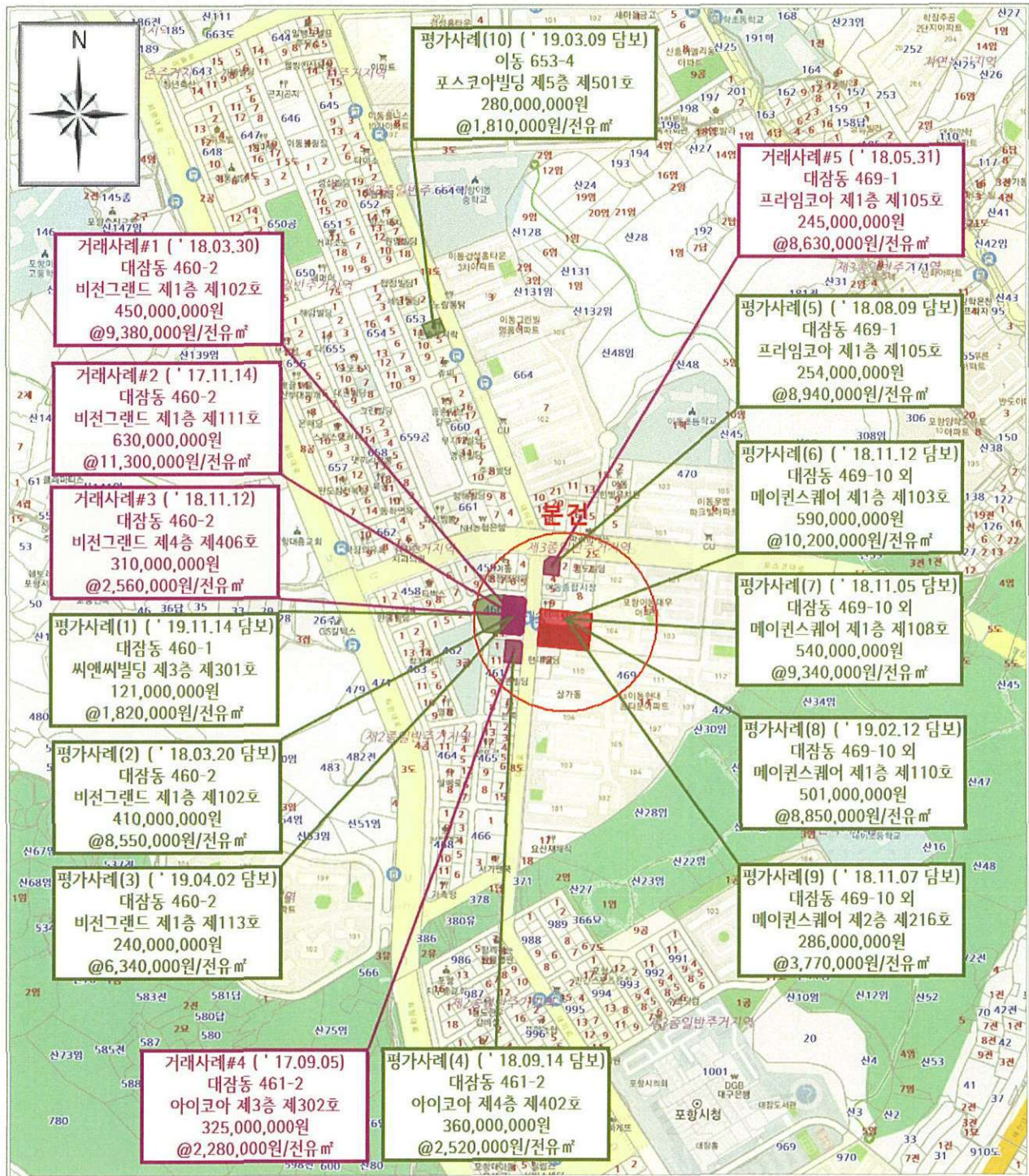


[ 범례 ]      ■ 본 건      ■ 평가사례      ■ 거래사례

## 가 격 참 고 도

소재지

경상북도 포항시 남구 대잠동 469-10 외



[ 범 례 ]

■ 본 건

■ 평가사례

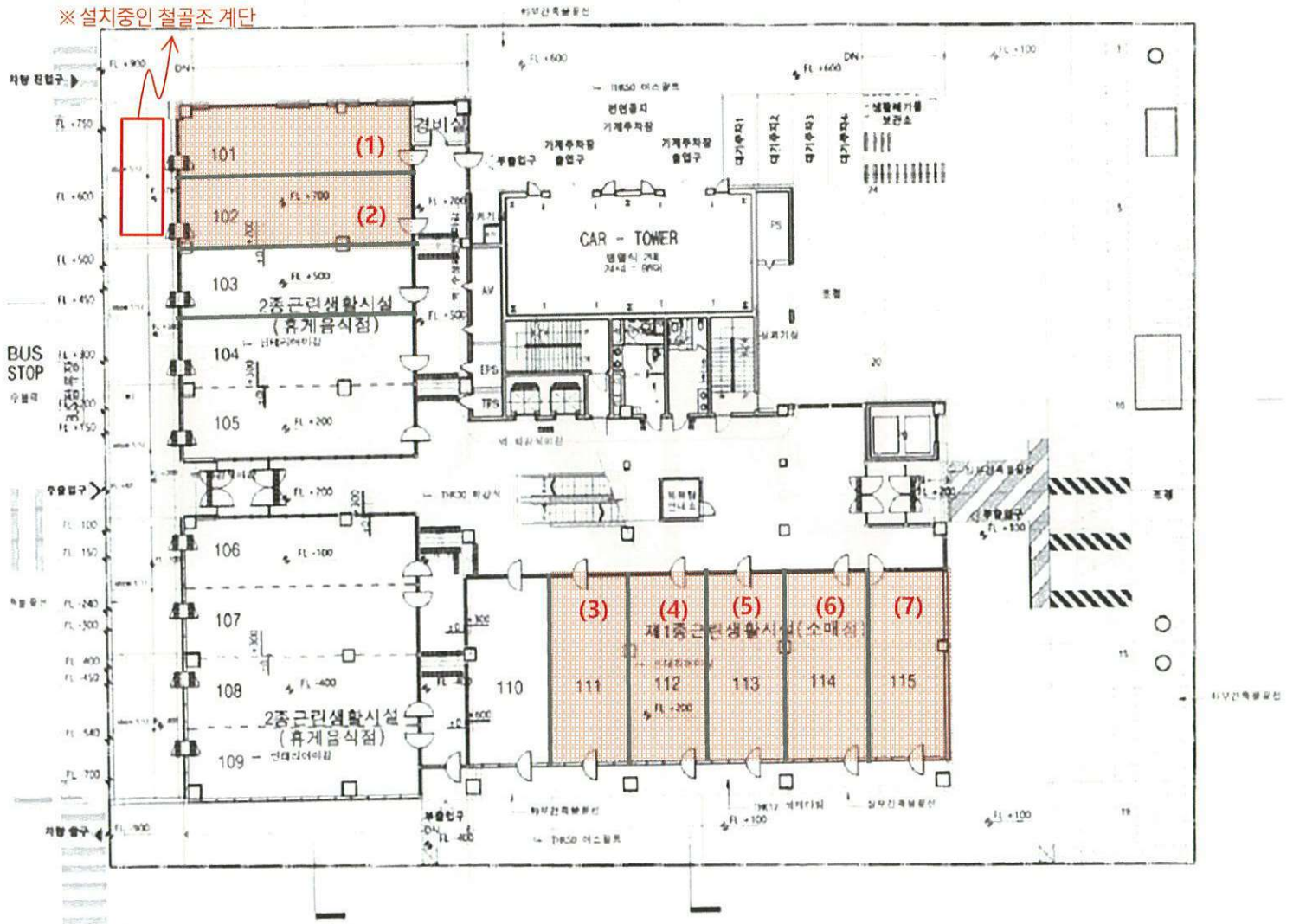
■ 거래사례

## 건물개황도

N  
4  
S

Non Scale

**[메이퀸스퀘어]**

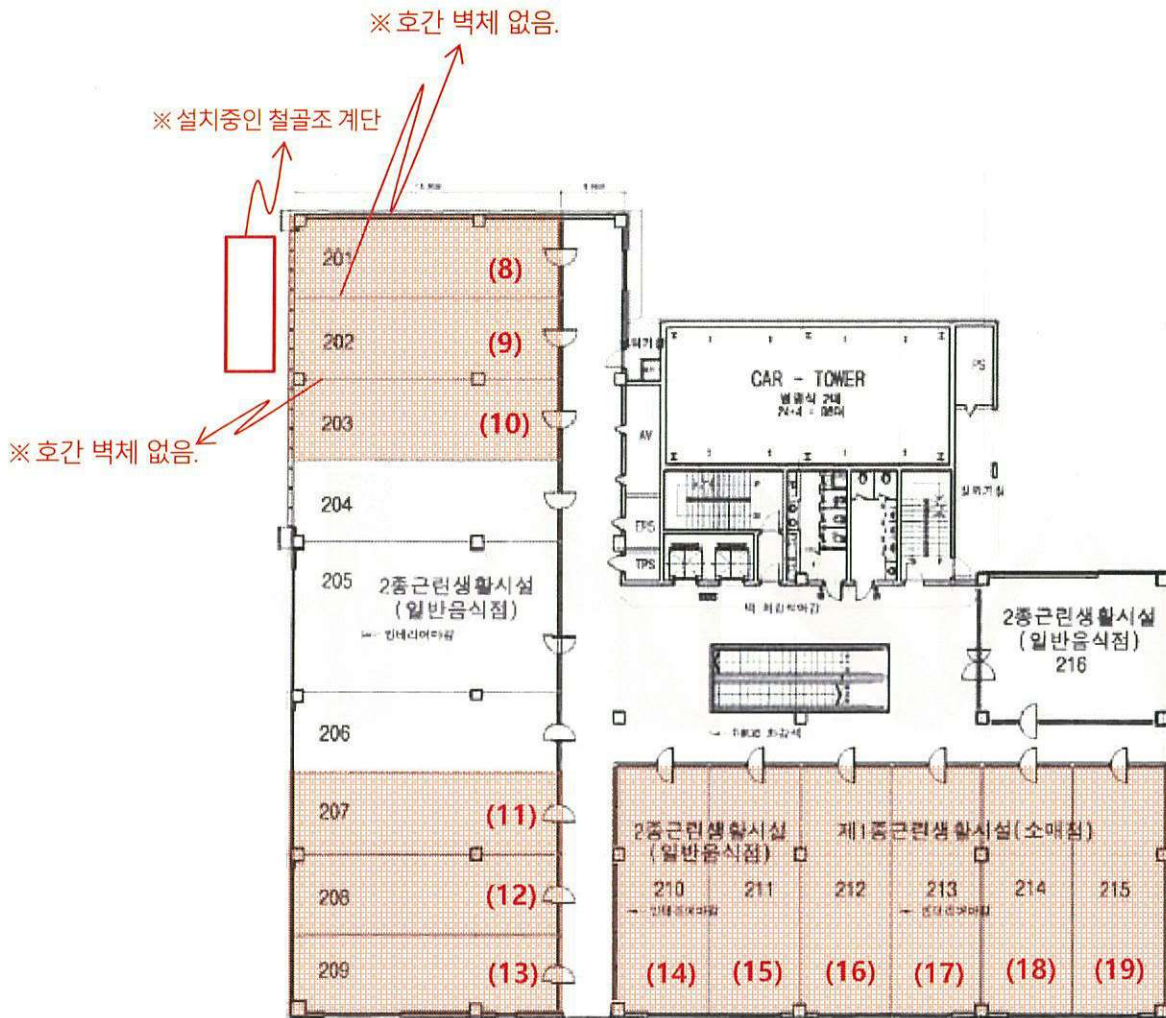


(1층 호별 배치도)

# 건물개황도

N  
4  
S  
Non Scale

[메이퀸스퀘어]



※ (11) ~ (19) 는 각 호간 경계 구분없이 내부시설(경량칸막이 등) 설치

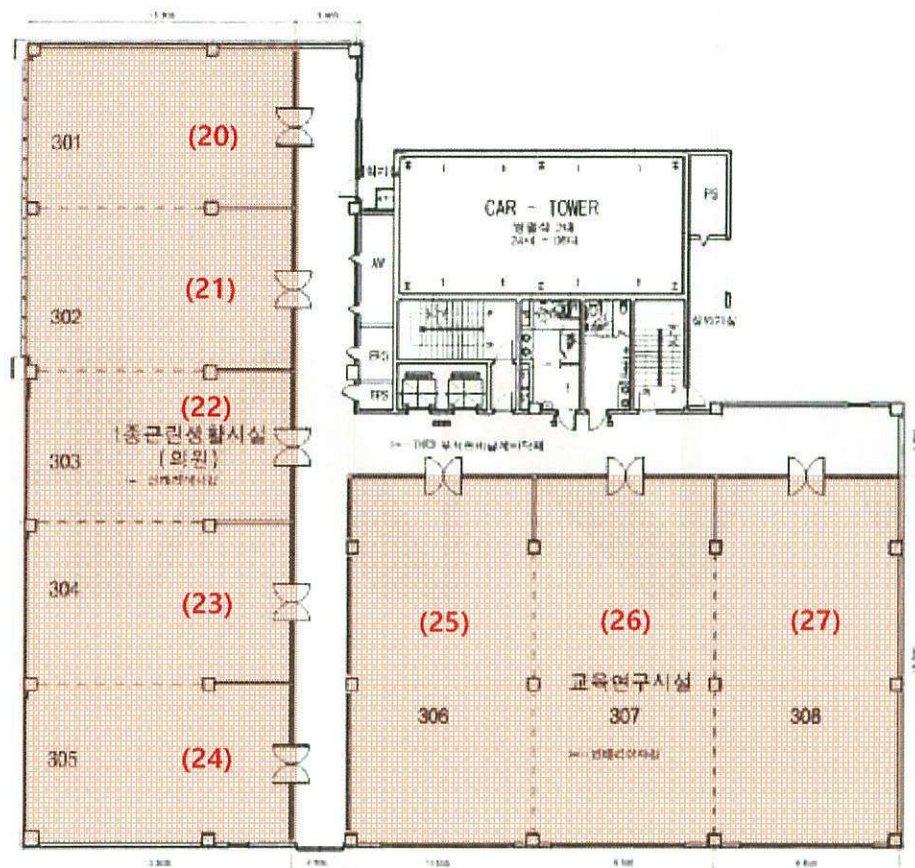
(2층 호별 배치도)

# 건물개황도

N  
4  
S  
Non Scale

[메이퀸스퀘어]

※ 점선부분은 호간 벽체 미설치 부분임. (바닥 경계는 표시 되어있음)

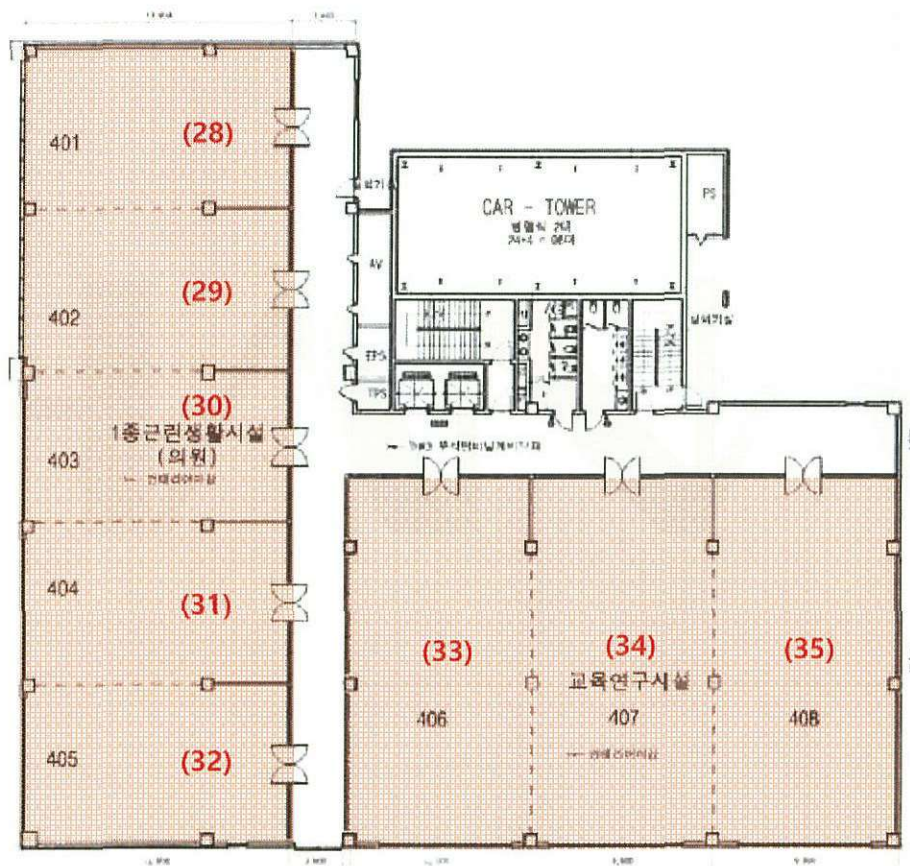


(3층 호별 배치도)

# 건물개황도

N  
4  
S  
Non Scale

[메이퀸스퀘어]



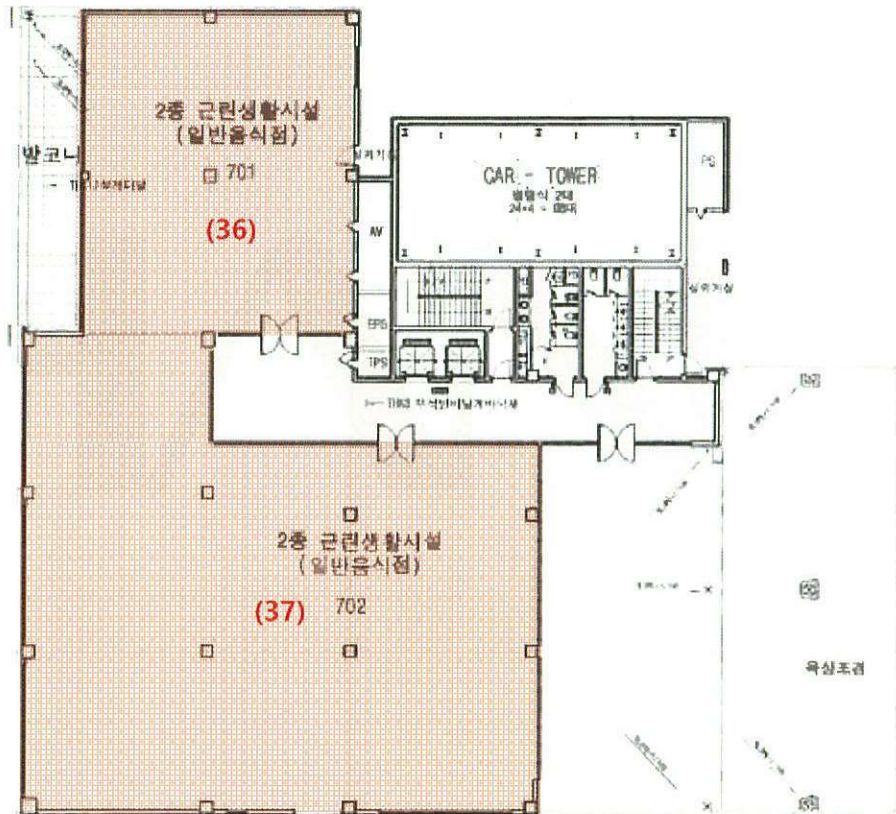
※ (28) ~ (35) 호간 경계 구분없이 내부시설(경량칸막이 등) 설치

(4층 호별 배치도)

# 건물개황도

N  
4  
S Non Scale

[메이퀸스퀘어]



(7층 호별 배치도)

# 사 진 용 지

소재지

경상북도 포항시 남구 대잠동 469-10 외



메이퀸스퀘어 남서측 전경



메이퀸스퀘어 북서측 전경

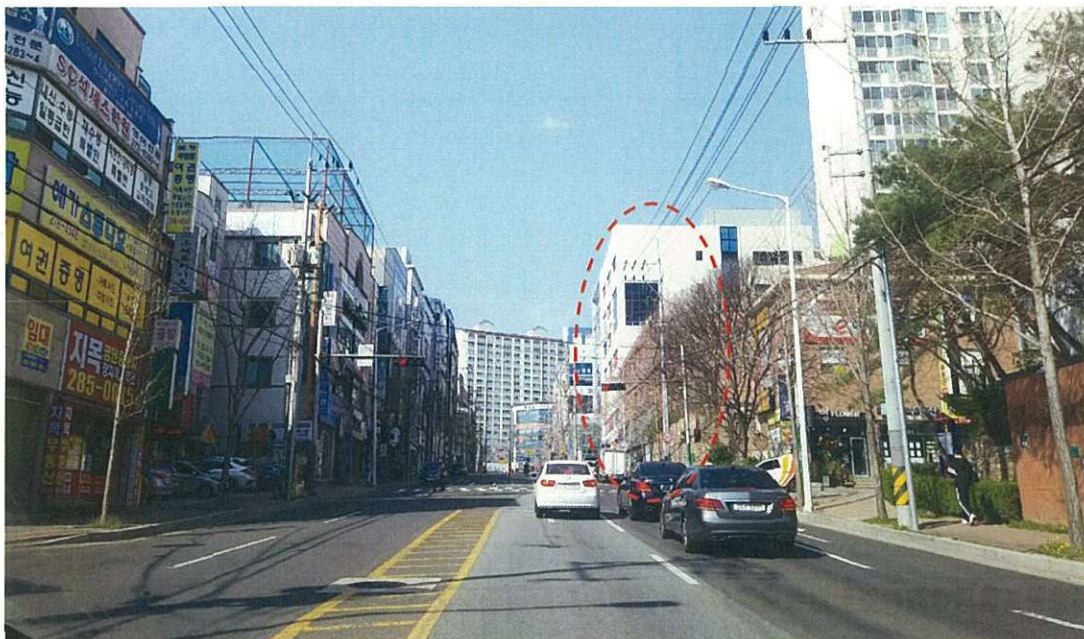
# 사 진 용 지

소재지

경상북도 포항시 남구 대잠동 469-10 외



메이퀸스퀘어 북동측 전경



남측에서 본 메이퀸스퀘어 주위 전경

# 사 진 용 지

|     |                          |
|-----|--------------------------|
| 소재지 | 경상북도 포항시 남구 대잠동 469-10 외 |
|-----|--------------------------|



(1) 제1층 제101호, (2) 제1층 제102호 외부 및 전면 설치중인 철골조 계단



(1) 제1층 제101호, (2) 제1층 제102호 - 내부

# 사 진 용 지

소 재 지

경상북도 포항시 남구 대잠동 469-10 외



(3) 제1층 제111호 ~ (7) 제1층 제115호 - 외부



(3) 제1층 제111호 ~ (7) 제1층 제115호 - 내부

# 사 진 용 지

소 재 지

경상북도 포항시 남구 대잠동 469-10 외



(8) 제2층 제201호 ~ (10) 제2층 제203호



(11) 제2층 제207호 ~ (13) 제2층 제209호

# 사 진 용 지

소재지

경상북도 포항시 남구 대잠동 469-10 외



(14) 제2층 제210호 ~ (19) 제2층 제215호



(20) 제3층 제301호 ~ (22) 제3층 제303호

# 사 진 용 지

소 재 지

경상북도 포항시 남구 대잠동 469-10 외



(22) 제3층 제303호 ~ (24) 제3층 제305호



(25) 제3층 제306호 ~ (27) 제3층 제308호

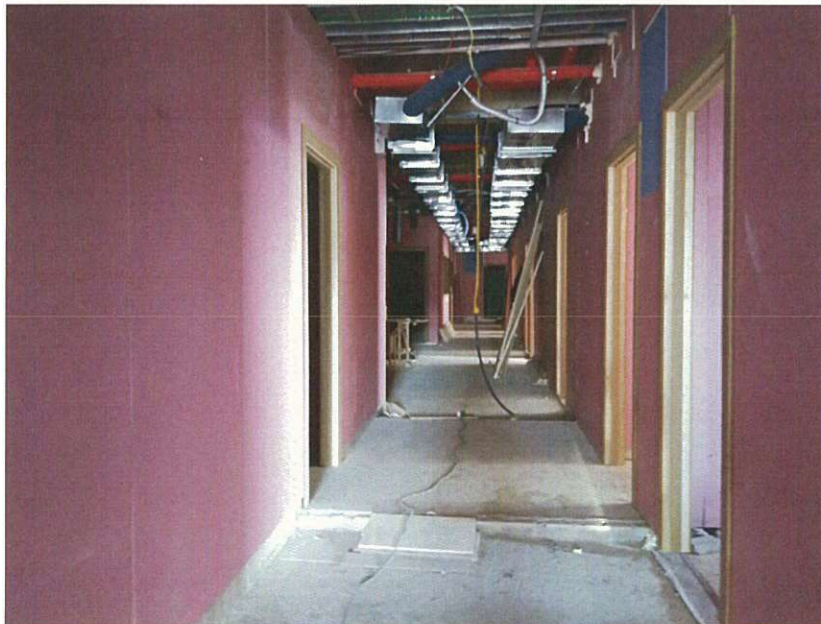
# 사 진 용 지

소 재 지

경상북도 포항시 남구 대잠동 469-10 외



(28) 제4층 제401호 ~ (32) 제4층 제405호



(33) 제4층 제406호 ~ (35) 제4층 제408호

# 사 진 용 지

소 재 지

경상북도 포항시 남구 대잠동 469-10 외



(36) 제7층 제701호



(37) 제7층 제702호