

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : (주)코람코자산신탁

건명 : 경상북도 포항시 남구 대잠동 469-10 외 소재 부동산

감정평가서 번호 : 하나 220822-00-024



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

HANA | (주)하나감정평가법인

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인

대표이사

강희수

감정평가사

박종복

박

종복



감정평가액	일백사십팔억삼천칠백만원정 (₩14,837,000,000.-)					
의뢰인	(주)코람코자산신탁		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	-		
소유자 (대상업체명)	(주)코람코자산신탁		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2022. 08. 25	2022. 08. 25	2022. 08. 26	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	구분건물	37개호	구분건물	37개호	-	14,837,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩14,837,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					

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)코람코자산신탁이 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 2022년 08월 25일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2022년 08월 25일에 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 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 현황 점유 등에 의거하였음.(4층 평면도 상 각 호별 표시는 4층 각 호의 오기로 판단됨.)
- 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 집합건축물대장상의 건축물현황도에 의거 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 지1층 ~ 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

- 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 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	상동	469-10	대	계단실 및 공용부				
				7층 일반음식점, 계단실 및 공용부	995.18			
	상동	469-10	대	제3종 일반주거지역	1,300.7			
	상동	469-11	대	제3종 일반주거지역	1,942.2			
				내) 철근콘크리트구조				
				제1층 제101호	57.81	57.81	481,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 79.419㎡
				소유권	21.24			
				1. 2. ----	3,242.9x---	21.24		
				대지권	3,242.9			
				내) 철근콘크리트구조				
(2)				제1층 제102호	57.81	57.81	481,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 79.419㎡
				소유권	21.24			
				1. 2. ----	3,242.9x---	21.24		
				대지권	3,242.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 192,400,000 288,600,000	
						토지·건물 토 지 :	배분내역 192,400,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		메이퀸스퀘어 제1층 제101호 외 36개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(3)				내) 철근콘크리트구조 제1층 제111호	53.28	53.28	288,600,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 73.196㎡
				소유권	19.554		443,000,000	
				1. 2. ----	3,242.9x---	19.55		
				대지권	3,242.9			
(4)				내) 철근콘크리트구조 제1층 제112호	53.28	53.28	토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 177,200,000 265,800,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 73.196㎡
				소유권	19.554		443,000,000	
				1. 2. ----	3,242.9x---	19.55		
				대지권	3,242.9			
(5)				내) 철근콘크리트구조 제1층 제113호	53.28	53.28	토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 177,200,000 265,800,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 73.196㎡
				소유권	19.554		443,000,000	
				1. 2. ----	3,242.9x---	19.55		
				대지권	3,242.9			
						토지·건물 토 지 :	배분내역 177,200,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		메이퀸스퀘어 제1층 제101호 외 36개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(6)				내) 철근콘크리트구조 제1층 제114호	55.5	55.5	265,800,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 76.246㎡
				소유권	20.397		461,000,000	
				1. 2. ----	3,242.9x---	20.39		
				대지권	3,242.9			
(7)				내) 철근콘크리트구조 제1층 제115호	53.28	53.28	토지·건물 토 지 : 건 물 : 265,800,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 73.196㎡
				소유권	19.554		배분내역 184,400,000	
				1. 2. ----	3,242.9x---	19.55	276,600,000	
				대지권	3,242.9			
(8)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	57.81	57.81	토지·건물 토 지 : 건 물 : 265,800,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 79.419㎡
				소유권	21.24		배분내역 177,200,000	
				1. 2. ----	3,242.9x---	21.24	238,000,000	
				대지권	3,242.9		95,200,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		메이퀸스퀘어 제1층 제101호 외 36개호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
(9)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	57.81	57.81	142,800,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 79.419㎡	
				소유권	21.24		238,000,000		
				1. 2. ----	3,242.9x---	21.24			
				대지권	3,242.9				
(10)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	57.81	57.81	배분내역 95,200,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 79.419㎡	
				소유권	21.24		142,800,000		
				1. 2. ----	3,242.9x---	21.24			
				대지권	3,242.9				
(11)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제207호	56.99	56.99	배분내역 105,600,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 78.293㎡	
				소유권	20.916		158,400,000		
				1. 2. ----	3,242.9x---	20.91			
				대지권	3,242.9				
							토지·건물 토 지 :	배분내역 104,000,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		메이퀸스퀘어 제1층 제101호 외 36개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(12)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제208호	56.99	56.99	156,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 78.293㎡
				소유권	20.916		260,000,000	
				1. 2. ----	3,242.9x---	20.91		
				대지권	3,242.9			
(13)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제209호	55.6	55.6		집합건축물 대장상 공용 부분 포함 76.384㎡
				소유권	20.429		배분내역	
				1. 2. ----	3,242.9x---	20.42	토 지 : 104,000,000	
				대지권	3,242.9		건 물 : 156,000,000	
(14)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제210호	63	63		집합건축물 대장상 공용 부분 포함 86.55㎡
				소유권	23.153		배분내역	
				1. 2. ----	3,242.9x---	23.15	토 지 : 101,600,000	
				대지권	3,242.9		건 물 : 152,400,000	
							토지·건물 토 지 :	배분내역 109,200,000

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		메이퀸스퀘어 제1층 제101호 외 36개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(15)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제211호	60.48	60.48	163,800,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 83.089㎡
				소유권	22.213		262,000,000	
				1. 2. ----	3,242.9x---	22.21		
				대지권	3,242.9			
(16)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제212호	60.48	60.48		집합건축물 대장상 공용 부분 포함 83.089㎡
				소유권	22.213		배분내역	
				1. 2. ----	3,242.9x---	22.21	토 지 : 104,800,000	
				대지권	3,242.9		건 물 : 157,200,000	
(17)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제213호	60.48	60.48		집합건축물 대장상 공용 부분 포함 83.089㎡
				소유권	22.213		토지·건물	
				1. 2. ----	3,242.9x---	22.21	토 지 : 104,800,000	
				대지권	3,242.9		건 물 : 157,200,000	
							토지·건물	배분내역
							토 지 : 104,800,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		메이퀸스퀘어 제1층 제101호 외 36개호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
(18)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제214호	60.48	60.48	157,200,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 83.089㎡	
				소유권	22.213		262,000,000		
				1. 2. ----	3,242.9x---	22.21			
				대지권	3,242.9				
(19)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제215호	63	63	배분내역	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 86.55㎡	
				소유권	23.153		104,800,000		
				1. 2. ----	3,242.9x---	23.15	157,200,000		
				대지권	3,242.9				
(20)				내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	115.62	115.62	배분내역	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 158.84㎡	
				소유권	42.481		109,200,000		
				1. 2. ----	3,242.9x---	42.48	163,800,000		
				대지권	3,242.9				
							토지·건물 토 지 :	배분내역	
								150,400,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		메이퀸스퀘어 제1층 제101호 외 36개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(21)				내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	115.62	건 물 : 115.62	225,600,000 376,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 158.84㎡
				소유권	42.481			
				1. 2. ----	3,242.9x---	42.48		
				대지권	3,242.9			
(22)				내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	104.25	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 150,400,000 225,600,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 143.219㎡
				소유권	38.298			
				1. 2. ----	3,242.9x---	38.29		
				대지권	3,242.9			
(23)				내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	113.98	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 135,600,000 203,400,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 156.587㎡
				소유권	41.865			
				1. 2. ----	3,242.9x---	41.86		
				대지권	3,242.9			
						토지·건물 토 지 :	배분내역 148,400,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		메이퀸스퀘어 제1층 제101호 외 36개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(24)				내) 철근콘크리트구조 제3층 제305호	112.59	건 물 :	222,600,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 154.677㎡
						112.59	366,000,000	
						소유권 41.346		
						1. 2. ---- 3,242.9x---	41.34	
				내) 철근콘크리트구조 제3층 제306호	182.28	토지·건물	배분내역	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 250.418㎡
						토 지 :	146,400,000	
						건 물 :	219,600,000	
						66.96		
				내) 철근콘크리트구조 제3층 제307호	178.56	토지·건물	배분내역	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 245.307㎡
						토 지 :	221,200,000	
						건 물 :	331,800,000	
						65.57		
				내) 철근콘크리트구조 제3층 제307호	178.56	토지·건물	배분내역	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 245.307㎡
						토 지 :	216,800,000	
						65.57		
						3,242.9		

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		메이퀸스퀘어 제1층 제101호 외 36개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(27)				내) 철근콘크리트구조 제3층 제308호	182.28	182.28	325,200,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 250.418㎡
				소유권	66.964		553,000,000	
				1. 2. ----	3,242.9x---	66.96		
				대지권	3,242.9			
(28)				내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	115.62	115.62	토지·건물 토 지 : 건 물 :	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 158.84㎡
				소유권	42.481		배분내역 221,200,000	
				1. 2. ----	3,242.9x---	42.48	331,800,000	
				대지권	3,242.9			
(29)				내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	115.62	115.62	토지·건물 토 지 : 건 물 :	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 158.84㎡
				소유권	42.481		배분내역 130,400,000	
				1. 2. ----	3,242.9x---	42.48	195,600,000	
				대지권	3,242.9			
						토지·건물 토 지 :	배분내역 130,400,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명 메이퀸스퀘어 제1층 제101호 외 36개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(30)				내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	104.25	104.25	195,600,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 143.219㎡
				소유권	38.298		294,000,000	
				1. 2. ----	3,242.9x---	38.29		
				대지권	3,242.9			
(31)				내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	113.98	113.98		집합건축물 대장상 공용 부분 포함 156.587㎡
				소유권	41.865		배분내역	
				1. 2. ----	3,242.9x---	41.86	토 지 : 117,600,000	
				대지권	3,242.9		건 물 : 176,400,000	
(32)				내) 철근콘크리트구조 제4층 제405호	112.59	112.59		집합건축물 대장상 공용 부분 포함 154.677㎡
				소유권	41.346		배분내역	
				1. 2. ----	3,242.9x---	41.34	토 지 : 128,800,000	
				대지권	3,242.9		건 물 : 193,200,000	
							토지·건물 토 지 :	배분내역 127,200,000

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		메이퀸스퀘어 제1층 제101호 외 36개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(33)				내) 철근콘크리트구조 제4층 제406호	182.28	182.28	190,800,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 250.418㎡
				소유권	66.964		480,000,000	
				1. 2. ----	3,242.9x---	66.96		
				대지권	3,242.9			
(34)				내) 철근콘크리트구조 제4층 제407호	178.56	178.56	토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 192,000,000 288,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 245.307㎡
				소유권	65.57		470,000,000	
				1. 2. ----	3,242.9x---	65.57		
				대지권	3,242.9			
(35)				내) 철근콘크리트구조 제4층 제408호	182.28	182.28	토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 188,000,000 282,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 250.418㎡
				소유권	66.964		480,000,000	
				1. 2. ----	3,242.9x---	66.96		
				대지권	3,242.9			
						토지·건물 토 지 :	배분내역 192,000,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		메이퀸스퀘어 제1층 제101호 외 36개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(36)				내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	231.58	건 물 :	288,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 318.146㎡
						231.58	622,000,000	
						85.058		
						3,242.9x---	85.05	
				소유권 1. 2. ---- 대지권	3,242.9			
(37)				내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	557.28	토지·건물	배분내역	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 765.594㎡
						토 지 :	248,800,000	
						건 물 :	373,200,000	
				소유권 1. 2. ---- 대지권	204.686 3,242.9x--- 3,242.9			
합 계							₩14,837,000,000.-	
				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 메이퀸스퀘어 제1층 제101호 외 36개호	
도로명주소	경상북도 포항시 남구 대이로 108	
	주용도	제2종근린생활시설 55호
	주구조	철근콘크리트구조
	사용승인	2018.09.28
	건물규모	층수 지하1층/지상7층
		연면적 12,129.21 m²
	비고	-

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호	용도	건물면적(m²)			대지권 (m²)	비고 (전용률 (%))
			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 번호	층/호	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			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 번호	층/호	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			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 번호	소재지	명칭 동/층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	대잠동 460-2	비전그랜드 -/1/102	소매점	47.97	71.0911	450,000,000 (@ 9,380,000)	2021.10.20 (2017.10.23)	-
#2	대잠동 460-2	비전그랜드 -/2/201 외	소매점	합계 194.01	합계 287.5202	592,816,100 (@ 3,060,000)	2022.02.11 (2017.10.23)	202호 일괄 거래
#3	대잠동 1005	좋은의사들 -/5/501	의원	293.72	363.2025	680,000,000 (@ 2,320,000)	2021.04.06 (2007.04.19)	-
#4	이동 653-7	- 1/2/202	의원	86.62	122.98	294,000,000 (@ 3,390,000)	2021.12.24 (2016.06.24)	-
#5	이동 664-15외	이동상가 가/2/204	1종근생 (소매점)	29.925	37.905	120,000,000 (@ 4,010,000)	2021.04.10 (2002.05.11)	-

(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) ~ (7)

< 거래사례 #2 > : 일련번호 (8) ~ (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

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경북 포항도심 (집합상가)	0.504% (1.00504)	거래시점 / 기준시점	2021.10.20/ 2022.08.25
		분기별 자본수익률	2021년 4분기 : 0.300 % 2022년 1분기 : 0.120 % 2022년 2분기 : 0.090 % 2022년 3분기 : 2022년 2분기 자료
		산식	$(1+0.00300 \times 73/92)$ $\times (1+0.00120)$ $\times (1+0.00090)$ $\times (1+0.00090 \times 56/91)$ ≈ 1.00504

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 비교 거래사례#2

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경북 포항도심 (집합상가)	0.211% (1.00211)	거래시점 / 기준시점	2022.02.11/ 2022.08.25
		분기별 자본수익률	2022년 1분기 : 0.120 % 2022년 2분기 : 0.090 % 2022년 3분기 : 2022년 2분기 자료
		산식	$(1+0.00120 \times 49/90)$ $\times (1+0.00090)$ $\times (1+0.00090 \times 56/91)$ ≈ 1.00211

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

■ 비교 거래사례#3

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경북 포항도심 (집합상가)	1.618% (1.01618)	거래시점 / 기준시점	2021.04.06/ 2022.08.25
		분기별 자본수익률	2021년 2분기 : 0.680 % 2021년 3분기 : 0.400 % 2021년 4분기 : 0.300 % 2022년 1분기 : 0.120 % 2022년 2분기 : 0.090 % 2022년 3분기 : 2022년 2분기 자료
		산식	$(1+0.00680 \times 86/91)$ $\times (1+0.00400)$ $\times (1+0.00300)$ $\times (1+0.00120)$ $\times (1+0.00090)$ $\times (1+0.00090 \times 56/91)$ ≈ 1.01618

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

(가) 가치형성요인(상업용)

요인구분	세부항목
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지 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

(나) 가치형성요인 비교치의 결정

일련 번호	층/호	거래 사례	단지 외부 요인	단지 내부 요인	호별요인				그밖의 요인	가치형성 요인	비고
					층	위치	전유 등				
(1)	1/101	#1	1.05	1.05	1.00	0.80	1.00	0.80	1.00	0.882	상업용
(2)	1/102	#1	1.05	1.05	1.00	0.80	1.00	0.80	1.00	0.882	상업용
(3)	1/111	#1	1.05	1.05	1.00	0.80	1.00	0.80	1.00	0.882	상업용
(4)	1/112	#1	1.05	1.05	1.00	0.80	1.00	0.80	1.00	0.882	상업용
(5)	1/113	#1	1.05	1.05	1.00	0.80	1.00	0.80	1.00	0.882	상업용
(6)	1/114	#1	1.05	1.05	1.00	0.80	1.00	0.80	1.00	0.882	상업용
(7)	1/115	#1	1.05	1.05	1.00	0.80	1.00	0.80	1.00	0.882	상업용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호	거래 사례	단지 외부 요인	단지 내부 요인	호별요인				그밖의 요인	가치형성 요인	비고
					층	위치	전유 등				
(8)	2/201	#2	1.05	1.05	1.00	0.90	1.35	1.22	1.00	1.345	상업용
(9)	2/202	#2	1.05	1.05	1.00	0.90	1.35	1.22	1.00	1.345	상업용
(10)	2/203	#2	1.05	1.05	1.00	1.00	1.35	1.35	1.00	1.488	상업용
(11)	2/207	#2	1.05	1.05	1.00	1.00	1.35	1.35	1.00	1.488	상업용
(12)	2/208	#2	1.05	1.05	1.00	1.00	1.35	1.35	1.00	1.488	상업용
(13)	2/209	#2	1.05	1.05	1.00	1.00	1.35	1.35	1.00	1.488	상업용
(14)	2/210	#2	1.05	1.05	1.00	0.95	1.35	1.28	1.00	1.411	상업용
(15)	2/211	#2	1.05	1.05	1.00	0.95	1.35	1.28	1.00	1.411	상업용
(16)	2/212	#2	1.05	1.05	1.00	0.95	1.35	1.28	1.00	1.411	상업용
(17)	2/213	#2	1.05	1.05	1.00	0.95	1.35	1.28	1.00	1.411	상업용
(18)	2/214	#2	1.05	1.05	1.00	0.95	1.35	1.28	1.00	1.411	상업용
(19)	2/215	#2	1.05	1.05	1.00	0.95	1.35	1.28	1.00	1.411	상업용
(20)	3/301	#3	0.95	1.20	1.15	1.00	1.05	1.21	1.00	1.379	상업용
(21)	3/302	#3	0.95	1.20	1.15	1.00	1.05	1.21	1.00	1.379	상업용
(22)	3/303	#3	0.95	1.20	1.15	1.00	1.05	1.21	1.00	1.379	상업용
(23)	3/304	#3	0.95	1.20	1.15	1.00	1.05	1.21	1.00	1.379	상업용
(24)	3/305	#3	0.95	1.20	1.15	1.00	1.05	1.21	1.00	1.379	상업용
(25)	3/306	#3	0.95	1.20	1.15	0.95	1.03	1.13	1.00	1.288	상업용
(26)	3/307	#3	0.95	1.20	1.15	0.95	1.03	1.13	1.00	1.288	상업용
(27)	3/308	#3	0.95	1.20	1.15	0.95	1.03	1.13	1.00	1.288	상업용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호	거래 사례	단지 외부 요인	단지 내부 요인	호별요인				그밖의 요인	가치형성 요인	비고
					층	위치	전유 등				
(28)	4/401	#3	0.95	1.20	1.00	1.00	1.05	1.05	1.00	1.197	상업용
(29)	4/402	#3	0.95	1.20	1.00	1.00	1.05	1.05	1.00	1.197	상업용
(30)	4/403	#3	0.95	1.20	1.00	1.00	1.05	1.05	1.00	1.197	상업용
(31)	4/404	#3	0.95	1.20	1.00	1.00	1.05	1.05	1.00	1.197	상업용
(32)	4/405	#3	0.95	1.20	1.00	1.00	1.05	1.05	1.00	1.197	상업용
(33)	4/406	#3	0.95	1.20	1.00	0.95	1.03	0.98	1.00	1.117	상업용
(34)	4/407	#3	0.95	1.20	1.00	0.95	1.03	0.98	1.00	1.117	상업용
(35)	4/408	#3	0.95	1.20	1.00	0.95	1.03	0.98	1.00	1.117	상업용
(36)	7/701	#3	0.95	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.140	상업용
(37)	7/702	#3	0.95	1.20	1.00	1.00	0.95	0.95	1.00	1.083	상업용

① 거래사례#1 대비 일련번호(1) ~ (7)

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

② 거래사례#2 대비 일련번호(8) ~ (19)

- 단지외부요인: 고객 유동성과의 적합성 등에서 본건이 우세함.
- 단지내부요인: 단지내 주차의 편리성, 건물의 설비(에스컬레이터, 타워주차 등) 등에서 본건이 우세함.
- 호별요인:
위치별 효용- 일련번호(8), (9)는 전면에 설치중인 계단으로 접근성 및 시인성 등 열세하고, (10) ~ (13)은

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

대등하며, (14) ~ (19)는 열세함.

전유부분 등- 일련번호(8) ~ (19)는 엘리베이터 및 에스컬레이터와의 거리, 전유부분의 면적 등에서 우세함.

- 그 밖의 요인: 부동산 경기동향 및 평가목적 등을 고려하였음.

③ 거래사례#3 대비 일련번호(20) ~ (37)

- 단지외부요인: 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등에서 본건이 다소 열세함.

- 단지내부요인: 단지내 주차의 편리성, 건물의 설비(에스컬레이터, 타워주차 등), 노후도 등에서 본건이 우세함.

- 호별요인:

층별 효용- 일련번호(20) ~ (27)은 층별 효용 우세하고, (28) ~ (37)은 대등함.

위치별 효용- 일련번호(20) ~ (24), (28) ~ (32), (36), (37)은 대등하고, 일련번호(25) ~ (27) 및 (33) ~ (35)는 열세함.

전유부분 등- 일련번호(20) ~ (35)는 전유부분의 크기 등에서 우세하고, (36)은 대등하며, (37)을 열세함.

- 그 밖의 요인: 부동산 경기동향 및 평가목적 등을 고려하였음.

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

일련 번호	본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
	층/호	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례 일련 번호	단가 (원/전유m ²)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
(1)	1/101	57.81	#1	9,380,000	1.000	1.00504	0.882	8,314,856	480,681,825	481,000,000
(2)	1/102	57.81	#1	9,380,000	1.000	1.00504	0.882	8,314,856	480,681,825	481,000,000
(3)	1/111	53.28	#1	9,380,000	1.000	1.00504	0.882	8,314,856	443,015,527	443,000,000
(4)	1/112	53.28	#1	9,380,000	1.000	1.00504	0.882	8,314,856	443,015,527	443,000,000
(5)	1/113	53.28	#1	9,380,000	1.000	1.00504	0.882	8,314,856	443,015,527	443,000,000
(6)	1/114	55.5	#1	9,380,000	1.000	1.00504	0.882	8,314,856	461,474,508	461,000,000
(7)	1/115	53.28	#1	9,380,000	1.000	1.00504	0.882	8,314,856	443,015,527	443,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/호	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례 일련 번호	단가 (원/전유m ²)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
(8)	2/201	57.81	#2	3,060,000	1.000	1.00211	1.345	4,124,384	238,430,639	238,000,000
(9)	2/202	57.81	#2	3,060,000	1.000	1.00211	1.345	4,124,384	238,430,639	238,000,000
(10)	2/203	57.81	#2	3,060,000	1.000	1.00211	1.488	4,562,887	263,780,497	264,000,000
(11)	2/207	56.99	#2	3,060,000	1.000	1.00211	1.488	4,562,887	260,038,930	260,000,000
(12)	2/208	56.99	#2	3,060,000	1.000	1.00211	1.488	4,562,887	260,038,930	260,000,000
(13)	2/209	55.6	#2	3,060,000	1.000	1.00211	1.488	4,562,887	253,696,517	254,000,000
(14)	2/210	63	#2	3,060,000	1.000	1.00211	1.411	4,326,770	272,586,510	273,000,000
(15)	2/211	60.48	#2	3,060,000	1.000	1.00211	1.411	4,326,770	261,683,049	262,000,000
(16)	2/212	60.48	#2	3,060,000	1.000	1.00211	1.411	4,326,770	261,683,049	262,000,000
(17)	2/213	60.48	#2	3,060,000	1.000	1.00211	1.411	4,326,770	261,683,049	262,000,000
(18)	2/214	60.48	#2	3,060,000	1.000	1.00211	1.411	4,326,770	261,683,049	262,000,000
(19)	2/215	63	#2	3,060,000	1.000	1.00211	1.411	4,326,770	272,586,510	273,000,000
(20)	3/301	115.62	#3	2,320,000	1.000	1.01618	1.379	3,251,044	375,885,707	376,000,000
(21)	3/302	115.62	#3	2,320,000	1.000	1.01618	1.379	3,251,044	375,885,707	376,000,000
(22)	3/303	104.25	#3	2,320,000	1.000	1.01618	1.379	3,251,044	338,921,337	339,000,000
(23)	3/304	113.98	#3	2,320,000	1.000	1.01618	1.379	3,251,044	370,553,995	371,000,000
(24)	3/305	112.59	#3	2,320,000	1.000	1.01618	1.379	3,251,044	366,035,043	366,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/호	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례 일련 번호	단가 (원/전유m ²)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
(25)	3/306	182.28	#3	2,320,000	1.000	1.01618	1.288	3,036,508	553,494,678	553,000,000
(26)	3/307	178.56	#3	2,320,000	1.000	1.01618	1.288	3,036,508	542,198,868	542,000,000
(27)	3/308	182.28	#3	2,320,000	1.000	1.01618	1.288	3,036,508	553,494,678	553,000,000
(28)	4/401	115.62	#3	2,320,000	1.000	1.01618	1.197	2,821,972	326,276,402	326,000,000
(29)	4/402	115.62	#3	2,320,000	1.000	1.01618	1.197	2,821,972	326,276,402	326,000,000
(30)	4/403	104.25	#3	2,320,000	1.000	1.01618	1.197	2,821,972	294,190,581	294,000,000
(31)	4/404	113.98	#3	2,320,000	1.000	1.01618	1.197	2,821,972	321,648,368	322,000,000
(32)	4/405	112.59	#3	2,320,000	1.000	1.01618	1.197	2,821,972	317,725,827	318,000,000
(33)	4/406	182.28	#3	2,320,000	1.000	1.01618	1.117	2,633,369	480,010,501	480,000,000
(34)	4/407	178.56	#3	2,320,000	1.000	1.01618	1.117	2,633,369	470,214,368	470,000,000
(35)	4/408	182.28	#3	2,320,000	1.000	1.01618	1.117	2,633,369	480,010,501	480,000,000
(36)	7/701	231.58	#3	2,320,000	1.000	1.01618	1.140	2,687,592	622,392,555	622,000,000
(37)	7/702	557.28	#3	2,320,000	1.000	1.01618	1.083	2,553,213	1,422,854,540	1,420,000,000
합계		4,094.39	-	-	-	-	-	-	-	14,837,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	기준시점 현재 본건이 포함된 메이퀸스퀘어의 적정시세는 1층 약 @800 ~ 1,050만원/전유㎡, 2층 약 @410 ~ 460만원/전유㎡, 3층 약 @300 ~ 325만원/전유㎡, 4층 약 @260 ~ 280만원/전유㎡, 7층 @255 ~ 270만원/전유㎡로 조사됨.
------	---

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 명칭 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	대잠동 461-2 아이코아 -/3/302	의원	142.78	174.86	400,000,000 (@ 2,800,000)	2022.04.08	담보
(2)	대잠동 469-10 메이퀸스퀘어 -/1/105	휴게음식점	57.81	79.419	620,000,000 (@ 10,700,000)	2019.05.28	담보
(3)	대잠동 469-10 메이퀸스퀘어 -/1/110	소매점	56.61	77.772	544,000,000 (@ 9,610,000)	2020.06.18	경매
- 낙찰가(2021.10.12) 188,800,000원(낙찰가율 34.7%)							
(4)	대잠동 1005 좋은의사들 -/8/801	의원	293.72	363.2025	641,000,000 (@ 2,180,000)	2021.09.27	담보
(5)	이동 664-15 이동상가 가/1/101	일반음식점	43.66	55.3	352,000,000 (@ 8,060,000)	2021.02.19	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경북 포항시 남구 2021년 08월 ~ 2022년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	4,958,227,980	3,382,000,600	68.2	48	17	35.4
근린상가	2,900,211,260	2,041,595,000	70.4	20	9	45
오피스텔(상가)	1,082,980,000	387,290,000	35.8	23	5	21.7
점포	975,036,720	953,115,600	97.8	5	3	60

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(m²)	대지권(m²)	
(1)	제1층 제101호	57.81	21.24	481,000,000
(2)	제1층 제102호	57.81	21.24	481,000,000
(3)	제1층 제111호	53.28	19.554	443,000,000
(4)	제1층 제112호	53.28	19.554	443,000,000
(5)	제1층 제113호	53.28	19.554	443,000,000
(6)	제1층 제114호	55.5	20.397	461,000,000
(7)	제1층 제115호	53.28	19.554	443,000,000
(8)	제2층 제201호	57.81	21.24	238,000,000
(9)	제2층 제202호	57.81	21.24	238,000,000
(10)	제2층 제203호	57.81	21.24	264,000,000
(11)	제2층 제207호	56.99	20.916	260,000,000
(12)	제2층 제208호	56.99	20.916	260,000,000
(13)	제2층 제209호	55.6	20.429	254,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

	평가대상	면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(14)	제2층 제210호	63	23.153	273,000,000
(15)	제2층 제211호	60.48	22.213	262,000,000
(16)	제2층 제212호	60.48	22.213	262,000,000
(17)	제2층 제213호	60.48	22.213	262,000,000
(18)	제2층 제214호	60.48	22.213	262,000,000
(19)	제2층 제215호	63	23.153	273,000,000
(20)	제3층 제301호	115.62	42.481	376,000,000
(21)	제3층 제302호	115.62	42.481	376,000,000
(22)	제3층 제303호	104.25	38.298	339,000,000
(23)	제3층 제304호	113.98	41.865	371,000,000
(24)	제3층 제305호	112.59	41.346	366,000,000
(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	326,000,000
(29)	제4층 제402호	115.62	42.481	326,000,000
(30)	제4층 제403호	104.25	38.298	294,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(31)	제4층 제404호	113.98	41.865	322,000,000
(32)	제4층 제405호	112.59	41.346	318,000,000
(33)	제4층 제406호	182.28	66.964	480,000,000
(34)	제4층 제407호	178.56	65.57	470,000,000
(35)	제4층 제408호	182.28	66.964	480,000,000
(36)	제7층 제701호	231.58	85.058	622,000,000
(37)	제7층 제702호	557.28	204.686	1,420,000,000
합계		4,094.39	1,503.914	14,837,000,000

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 번호	평가대상	감정평가액 (원)	토지		건물	
			배분비율	배분가액(원)	배분비율	배분가액(원)
(1)	제1층 제101호	481,000,000	40%	192,400,000	60%	288,600,000
(2)	제1층 제102호	481,000,000	40%	192,400,000	60%	288,600,000
(3)	제1층 제111호	443,000,000	40%	177,200,000	60%	265,800,000
(4)	제1층 제112호	443,000,000	40%	177,200,000	60%	265,800,000
(5)	제1층 제113호	443,000,000	40%	177,200,000	60%	265,800,000
(6)	제1층 제114호	461,000,000	40%	184,400,000	60%	276,600,000
(7)	제1층 제115호	443,000,000	40%	177,200,000	60%	265,800,000
(8)	제2층 제201호	238,000,000	40%	95,200,000	60%	142,800,000
(9)	제2층 제202호	238,000,000	40%	95,200,000	60%	142,800,000
(10)	제2층 제203호	264,000,000	40%	105,600,000	60%	158,400,000
(11)	제2층 제207호	260,000,000	40%	104,000,000	60%	156,000,000
(12)	제2층 제208호	260,000,000	40%	104,000,000	60%	156,000,000
(13)	제2층 제209호	254,000,000	40%	101,600,000	60%	152,400,000
(14)	제2층 제210호	273,000,000	40%	109,200,000	60%	163,800,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	평가대상	감정평가액 (원)	토지		건물	
			배분비율	배분가액(원)	배분비율	배분가액(원)
(15)	제2층 제211호	262,000,000	40%	104,800,000	60%	157,200,000
(16)	제2층 제212호	262,000,000	40%	104,800,000	60%	157,200,000
(17)	제2층 제213호	262,000,000	40%	104,800,000	60%	157,200,000
(18)	제2층 제214호	262,000,000	40%	104,800,000	60%	157,200,000
(19)	제2층 제215호	273,000,000	40%	109,200,000	60%	163,800,000
(20)	제3층 제301호	376,000,000	40%	150,400,000	60%	225,600,000
(21)	제3층 제302호	376,000,000	40%	150,400,000	60%	225,600,000
(22)	제3층 제303호	339,000,000	40%	135,600,000	60%	203,400,000
(23)	제3층 제304호	371,000,000	40%	148,400,000	60%	222,600,000
(24)	제3층 제305호	366,000,000	40%	146,400,000	60%	219,600,000
(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	326,000,000	40%	130,400,000	60%	195,600,000
(29)	제4층 제402호	326,000,000	40%	130,400,000	60%	195,600,000
(30)	제4층 제403호	294,000,000	40%	117,600,000	60%	176,400,000
(31)	제4층 제404호	322,000,000	40%	128,800,000	60%	193,200,000
(32)	제4층 제405호	318,000,000	40%	127,200,000	60%	190,800,000
(33)	제4층 제406호	480,000,000	40%	192,000,000	60%	288,000,000
(34)	제4층 제407호	470,000,000	40%	188,000,000	60%	282,000,000
(35)	제4층 제408호	480,000,000	40%	192,000,000	60%	288,000,000
(36)	제7층 제701호	622,000,000	40%	248,800,000	60%	373,200,000
(37)	제7층 제702호	1,420,000,000	40%	568,000,000	60%	852,000,000
계		14,837,000,000		5,934,800,000		8,902,200,000

(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 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 기타 공법관계	■ 일련번호 1) 도시지역, 제3종일반주거지역, 종로1류(폭 20M~25M)(접합), 가축사육제한구역(모든가축_사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 온천공보호구역<온천법>, ■ 일련번호 2) 도시지역, 제3종일반주거지역, 종로1류(폭 20M~25M)(접합), 가축사육제한구역(모든가축_사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 온천공보호구역<온천법>임.
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상7층 중 제1층 제101호 외 36개호로서 외벽: 석재붙임 마감, 내벽: 시멘트몰탈위 페인팅 및 경량칸막이 등 마감, 바닥: 디럭스타일 및 콘크리트 등 마감, 차오: 하이샤시 강화유리 마감임.
이 용 상 황	본건 각 호 미입점상태이며 공부상 용도는 아래와 같음. 일련번호(1) 제1층 제101호, (2) 제102호: 근린생활시설(휴게음식점), 일련번호(3) 제1층 제111호 ~ (7) 제115호: 근린생활시설(소매점), 일련번호(8) 제2층 제201호 ~ (15) 제211호: 근린생활시설(일반음식점), 일련번호(16) 제2층 제212호 ~ (19) 제215호: 근린생활시설(소매점), 일련번호(20) 제3층 제301호 ~ (24) 제305호: 근린생활시설(의원), 일련번호(25) 제3층 제306호 ~ (27) 제308호: 교육연구시설(학원), 일련번호(28) 제4층 제401호 ~ (32) 제405호: 근린생활시설(의원), 일련번호(33) 제4층 제406호 ~ (35) 제408호: 교육연구시설(학원), 일련번호(36) 제7층 제701호, (37) 제702호: 근린생활시설(일반음식점).

(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
냉·난방시설 및 기타 부대설비	공동 위생 및 급배수설비 갖추었으며, 화재탐지 및 경보, 스프링클러, 소화전, 승강 기, 에스컬레이터, 기계식타워주차설비(96대) 되어있음.
임대사항	-.
기타사항	-.

광역위치도

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



[범례]

■ 본 건

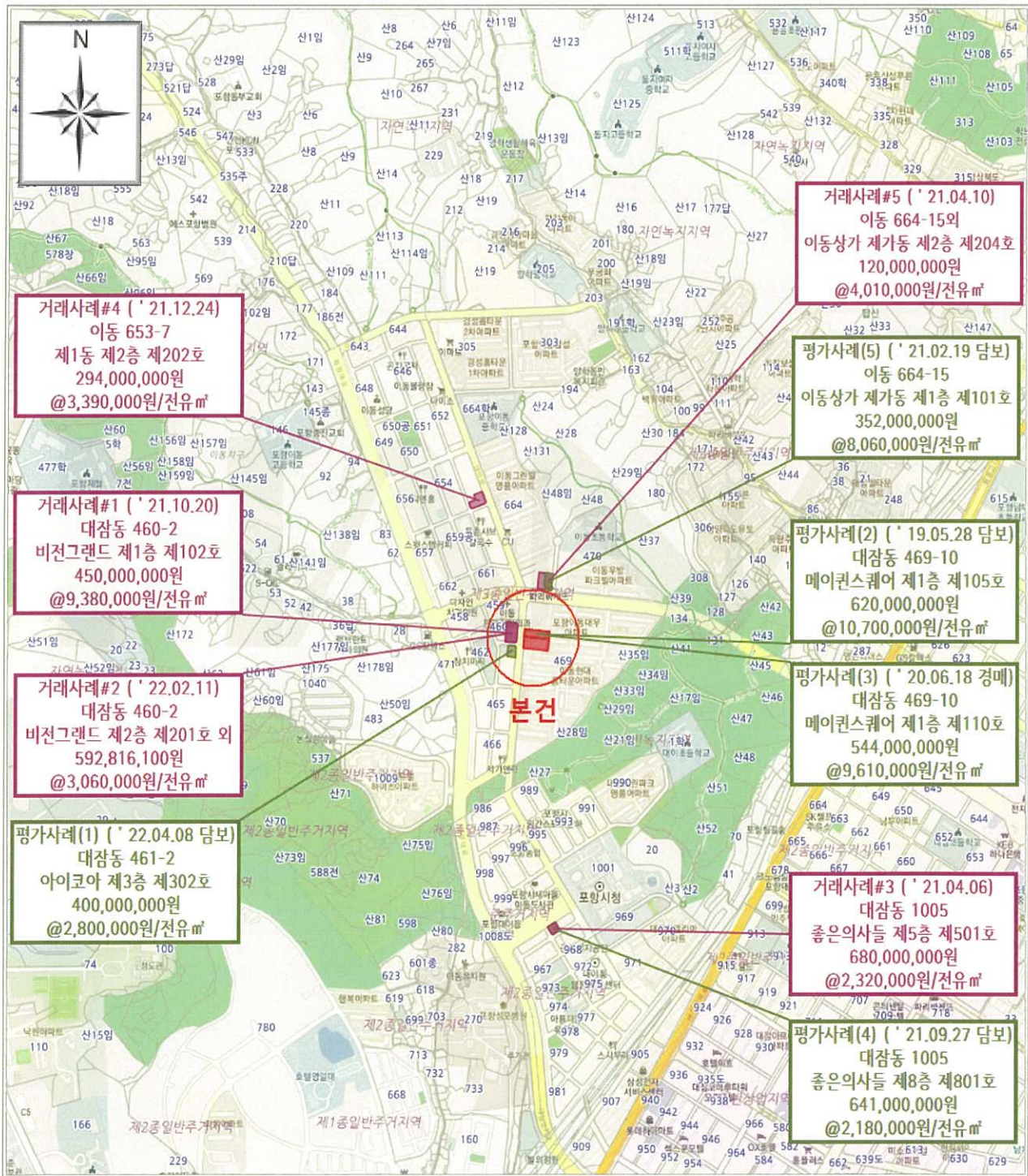
■ 평가사례

■ 거래사례

가 격 참 고 도

소재지

경상북도 포항시 남구 대잠동 469-10 외



[범 례]

■ 본 건

■ 평가사례

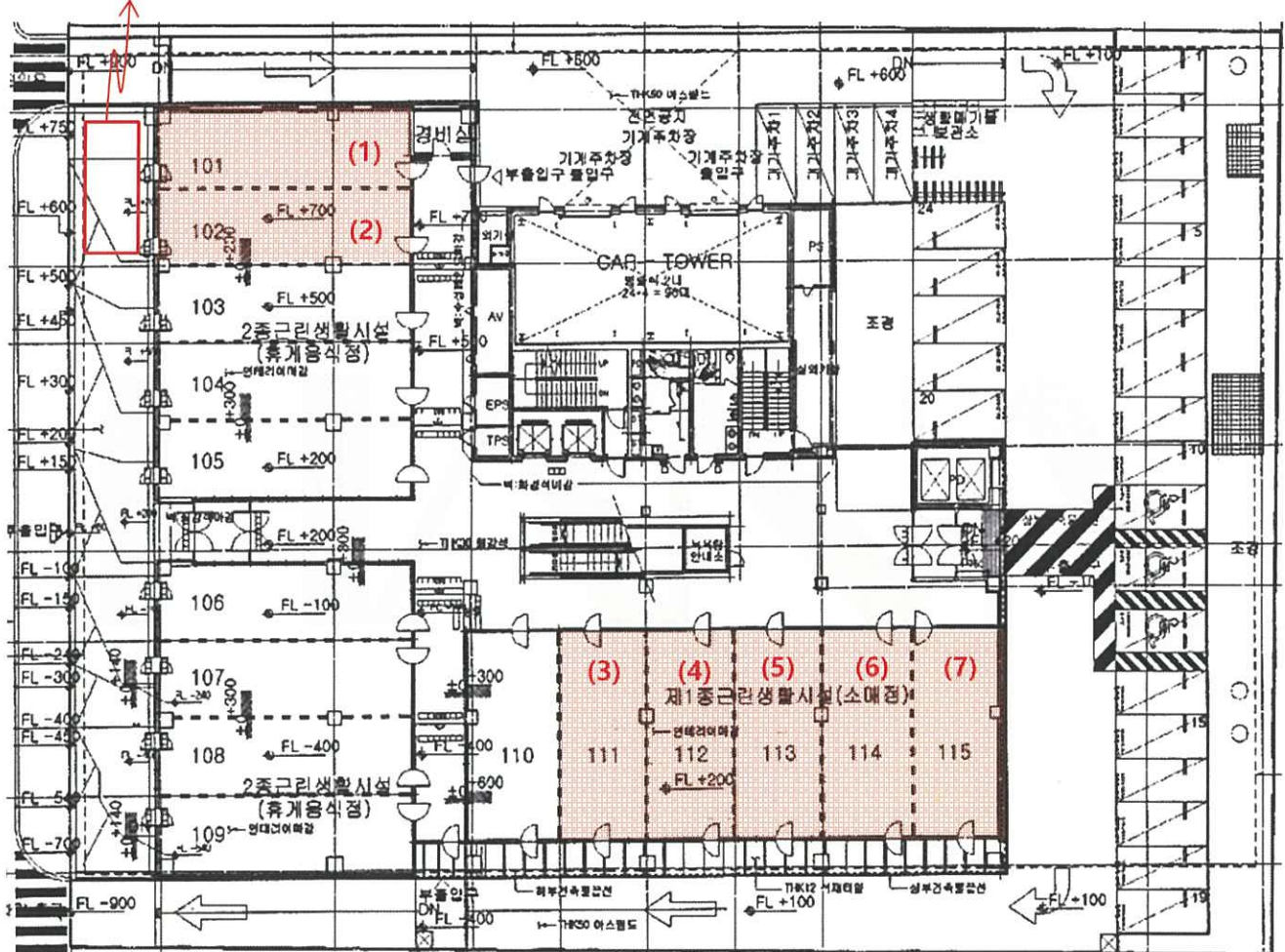
■ 거래사례

건물개황도

N
4
S Non Scale

[메이퀸스퀘어]

※ 설치중인 철골조 계단

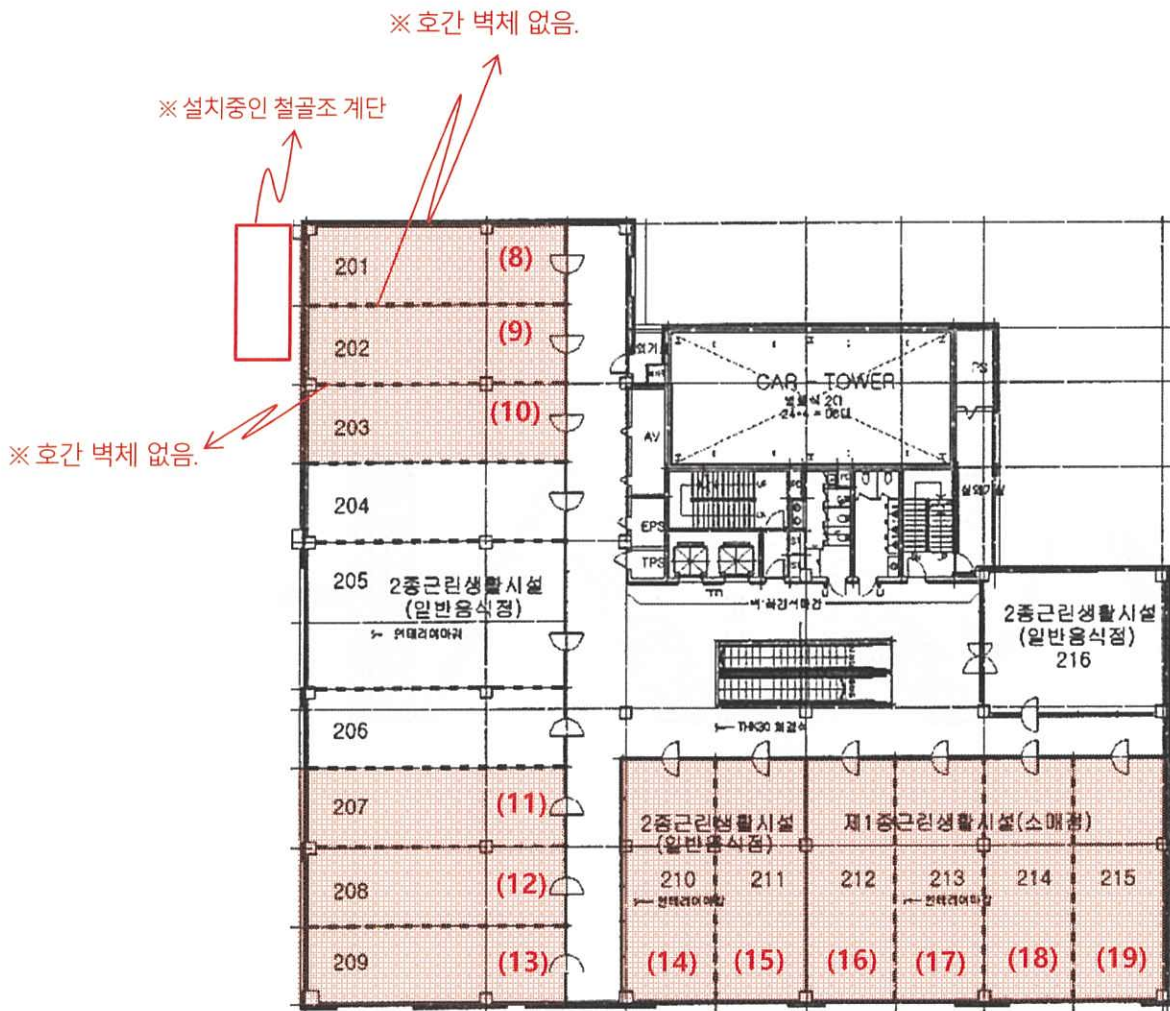


(1층 호별 배치도)

건물개황도

N
4
S Non Scale

[메이퀸스퀘어]



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

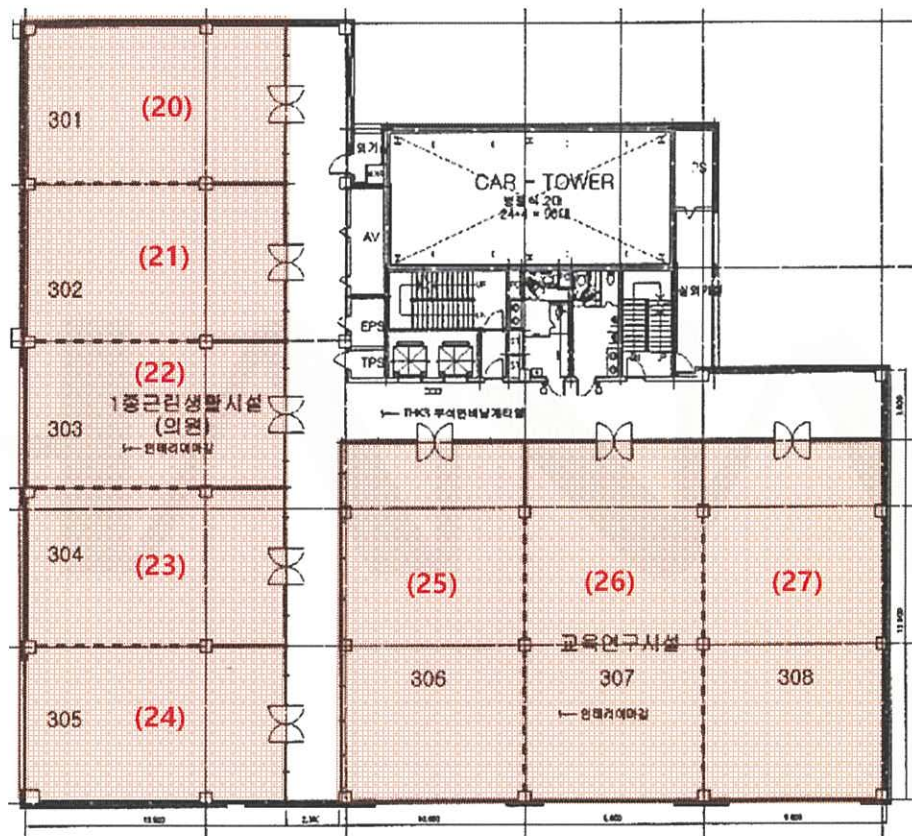
(2층 호별 배치도)

건물개황도

N
4
S Non Scale

[메이퀸스퀘어]

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

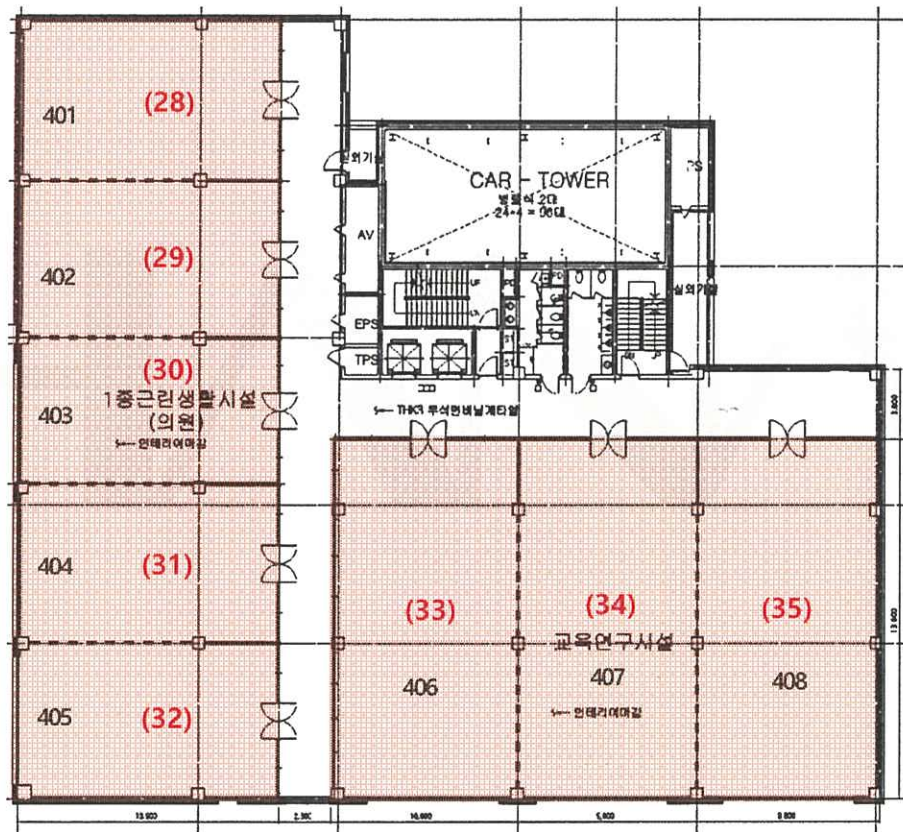


(3층 호별 배치도)

건물개황도

N
4
S Non Scale

[메이퀸스퀘어]



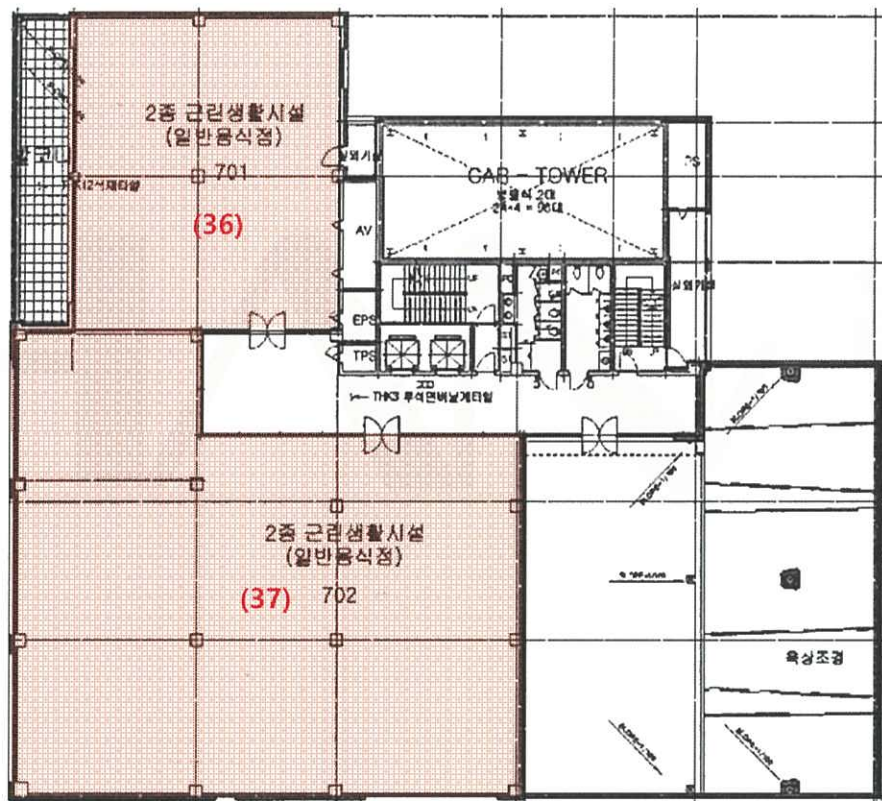
※ (28) ~ (35) 호간 경계 구분없이 내부시설(경량칸막이 등) 설치

(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

소 재 지	경상북도 포항시 남구 대잠동 469-10 외
-------	--------------------------



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



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

사 진 용 지

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



(1) 제1층 제101호, (2) 제1층 제102호 - 복도 촬영



(1) 제1층 제101호 - 내부



(2) 제1층 제102호 - 내부

사 진 용 지

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



(3) 제1층 제111호 ~ (7) 제1층 제115호 - 외부



(3) 제1층 제111호 ~ (7) 제1층 제115호 - 복도

사 진 용 지

소재지

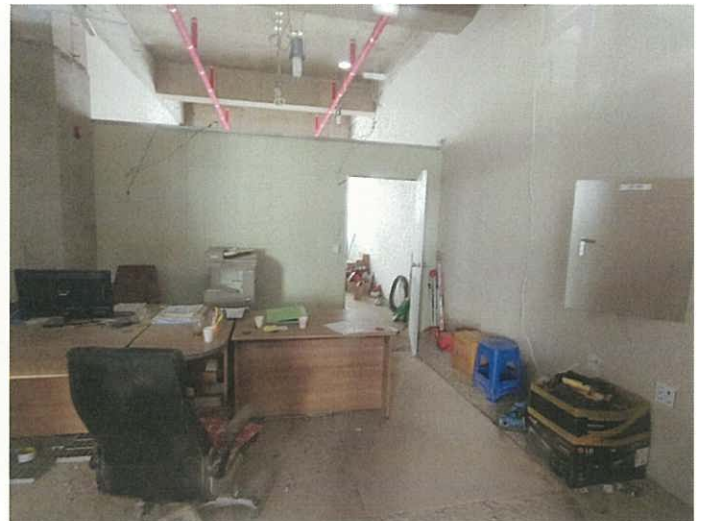
경상북도 포항시 남구 대잠동 469-10 외



(3) 제1층 제111호 - 내부



(4) 제1층 제112호 - 내부



(5) 제1층 제113호 - 내부

사 진 용 지

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



(6) 제1층 제114호 - 내부



(7) 제1층 제115호 - 내부

사 진 용 지

소재지

경상북도 포항시 남구 대잠동 469-10 외



(8) 제2층 제201호 ~ (10) 제2층 제203호



(11) 제2층 제207호 ~ (13) 제2층 제209호



(14) 제2층 제210호 ~ (19) 제2층 제215호



(14) 제2층 제210호 ~ (19) 제2층 제215호

사 진 용 지

소재지

경상북도 포항시 남구 대잠동 469-10 외



(20) 제3층 제301호 ~ (24) 제3층 제305호



(20) 제3층 제301호 ~ (24) 제3층 제305호



(25) 제3층 제306호 ~ (27) 제3층 제308호



(25) 제3층 제306호 ~ (27) 제3층 제308호

사 진 용 지

소재지

경상북도 포항시 남구 대잠동 469-10 외



(28) 제4층 제401호 ~ (32) 제4층 제405호



(28) 제4층 제401호 ~ (32) 제4층 제405호



(33) 제4층 제406호 ~ (35) 제4층 제408호



(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