

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김혜숙 소유물건(2025타경106)

의뢰인: 대구지방법원 포항지원  
사법보좌관 조성권

감정평가서번호: 대구25-01-007

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

대구감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
최 재 환

감정평가액	일억팔천이백만원정 (₩182,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 포항지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김혜숙 (2025타경106)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.01.24	2025.01.23 ~ 2025.01.24	2025.01.31		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1 개호	구분건물	1 개호	-	182,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>				₩182,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 포항시 남구 대잠동 “이동초등학교 정문” 남측 약 150 m지점에 위치하는 “영도빌딩 (통칭)” 건물 중 5층 501호 구분건물로서, 대구지방법원 포항지원의 경매 집행을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실 무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가함.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려 하여 감정평가액을 결정함.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 1월 24일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025.01.23 ~ 2025.01.24. 에 대상 물건의 현황 등에 대한 실지조사 및 가격자료를 수집하여 분석함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 감정평가 방법

### 가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 1) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

### 가. 구분건물

#### 1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

#### 2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하며, 본건은 집합건물의 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략함.

### 나. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

### 다. 기타 감정평가 관련 사항

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 그 밖의 사항

- 가. 임대관계 : 점유자 부재로 임대관계는 확인하지 못함.
- 나. 본건의 위치확인 은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
- 다. 집합건물의 구분소유권은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 공급 및 거래 시 구분건물과 대지권이 일체로 이루어지는 것이 통상적인 상황이므로 토지·건물의 가격을 구분하기 어려우나, 평가목적 을 고려하여 「집합건물 구분평가지 토지·건물배분기준」 및 지역적 특성, 대상부동산의 상황 등을 고려하여 토지·건물의 배분가액을 제시 하였으니 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.

## II. 대상 부동산의 개황

### 1. 감정평가 대상 개요

#### 가. 전체 건물 개요

소재지	경상북도 포항시 남구 대잠동 469-7 [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 포스코대로 148		
건물명	영도빌딩(통칭)		
구조	철근콘크리트구조 슬라브지붕	층수(지하/지상)	-/5
주용도	제1종,제2종근린생활시설	단지규모	1개동 11호
사용승인일	2002.03.04	대지면적(㎡)	392.0
연면적(㎡)	1,090.48	비고	건폐율 : 58.8% 용적률 : 278.18%

#### 나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
가	5/501	사무실	114.48	12.743	127.223	45.952	89.98

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 거래사례비교법에 의한 평가가액의 산정

### 1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

##### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 ,KAIS]

기호	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점	비 고
						사용승인	
가	대잠동 461-2 아이코아 3/30×	69.72	34.1797	110,000,000	1,577,739	2024.10.04	근생
						2004.09.03	
나	이동 653-7 비전빌딩 3/30×	72.6	16.16	198,000,000	2,727,272	2023.04.02	사무소
						2016.06.24	
다	대잠동 653-7 비전빌딩 4/40×	72.6	14.56	147,000,000	2,024,793	2022.10.04	학원
						2016.06.24	
라	대잠동 469-1 프라임코아 1/10×	31.5	13.47	200,000,000	6,349,206	2024.11.27	소매점
						2018.07.16	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
A	가사 소송	대잠동 461-2 아이코아 4/40×	142.78	321,000,000	2,248,214	2023.04.20
						2004.09.03
B	담보	대잠동 469-7 영도빌딩 4/40×	209.45	360,000,000	1,718,787	2024.02.22
						2002.03.04
C	담보	대잠동 459-3 디엠티대잠메디칼타워 8/80×	208.06	300,000,000	1,441,199	2023.10.26
						2009.07.02
D	담보	이동 664-15 외 이동상가(본건복측대로변) 가동3층/30×(학원)	139.65	302,000,000	2,162,549	2022.06.15
						2002.05.01

### 나. 인근지역 유사부동산의 가격수준

거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	전유면적기준단가 (원/㎡)
본건 상가(5층 기준)	1,800,000~2,100,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 가. 비교거래사례의 선정

기호	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점	비 고
						사용승인	
가	대잠동 461-2 아이코아 3/30×	69.72	34.1797	110,000,000	1,577,739	2024.10.04	근생
						2004.09.03	

거래시점, 동 · 층 등의 가치형성요인이 비슷하여 개별요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 거래 사례 (가)를 비교거래사례로 선정함.

### 3. 사정보정

비교사례는 매매 당사자간에 특별한 사정이 없는 정상적인 거래로 판단됨.

∴사정보정지수:1.00

### 4. 시점수정

#### ■ 비교 거래사례(가) 기준

국토교통부에서 발표 유형별 매매가격지수 중 이용상황 등 물적 특성을 고려하여 경상북도 포항 효자동의 “소규모 상가의 자본수익률”을 적용하여 시점수정지수를 산정함.

소규모상가

지역 : 경북 포항효자동(24.10.04~25.01.24)

2024년 03분기 : 0.16 (2024년 03분기 자료)

$(1 + 0.0016 * 113 / 92) \approx 1.00197$  소규모상가

∴시점수정지수 : 1.00197

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 가치형성요인 비교

#### ■ 본건 / 거래사례 (가)

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.10	대중교통의 편의성 등에서 우세
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	0.96	경과연수에 의한 노후도 등에서 약간 열세
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	0.95	층별 효용성, 전유부분의 면적은 다소 열세
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등
가치형성요인 비준지수		1.003	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	비교사례 전유단가	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적(m <sup>2</sup> )	산정가액(원)	적용가액(원)
가	1,577,739	1.00	1.00197	1.003	114.48	181,518,307	182,000,000
합계		-	-	-		-	₩182,000,000.-

## III. 감정평가액의 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/m <sup>2</sup> )
가	5/501	114.48	182,000,000	1,589,797
합계			₩182,000,000.-	-

### 2. 결정의견

본건은 구분상가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하되, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것은 자료수집 등이 곤란하여 현실적으로 어려우며, 물건의 특성으로 보아 시장가치를 가장 잘 반영하는 거래사례비교법에 의한 평가가격이 합리적이라고 판단되므로 다른 평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하며 평가사례 · 분양사례 등을 참작하여 위와 같이 평가가액을 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
가	경상북도 포항시 남구 대잠동  [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 포스코대로 148	469-7	근린생활 시설  (소매점)	철근콘크리트조 스라브지붕 5층			182,000,000	비준가격 공용면적포함	
				1층	228.20				
				제1종근린생활시설		227.14			
				2층		224.84			
				제1종근린생활시설		224.84			
				3층		185.46			
1	경상북도 포항시 남구 대잠동	469-7	대	[ 내 ] 사무실 5층501호 철근콘크리트조 5층	114.48	114.48	배분내역 토 지 : 65,520,000 건 물 : 116,480,000		
				제3종일반주거지역	392	45.952			
				소유권 1. ----- 대지권	45.952	392			
<b>합 계</b>							<b>₩182,000,000.-</b>		
			이	하	여	백			

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 포항시 남구 대잠동 "이동초등학교 정문" 남측 약 150 m지점에 위치하는 "영도빌딩(통칭)" 건물 중 5층 501호 구분건물로서, 동측으로 아파트 단지, 서측 일대는 간선도로변 노선상가지대, 본건 남측으로 소규모 시장 등으로 형성되어 있는 근린생활시설 등의 상가지대임.

## (2) 교통상황

간선도로변으로 제반 교통사정 편리함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 5층건 중 5층 501호로서  
 외벽 : 전면 일부 화강석 붙임, 드라이비트 및 몰탈 위 페인팅 등 마감  
 내벽 : 시멘트 몰탈 위 페인팅, 타일 등 마감 - 잠금장치로 내부확인 못함  
 바닥 : 데코타일 마감 등  
 창호 : 알루미늄샷시 유리창 등  
 ( 사용승인일 : 2002.03.04.)

## (4) 이용상태

근린생활시설 - 황소미술학원 : 잠금장치 등으로 내부상태 미확인

## (5) 설비내역

위생, 급배수설비, 화재경보기 등

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

남서향 경사지대에 조성된 세장형의 토지로서 2층이 북측도로와 평탄한 상태이며, 1층은 서측도로와 평탄한 상업용 건부지임.

## (7) 인접 도로상태등

부측 폭 35m 의 아스팔트포장도로, 서측 폭 약 5m 의 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제3종일반주거지역 , 대로1류(폭 35m~40m)(접합)  
가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-12-16)<교육환경 보호에 관한 법률>

## (9) 공부와의 차이

본건은 공부상 용도는 사무실이며, 실제 미술학원으로 이용한 것으로 조사됨

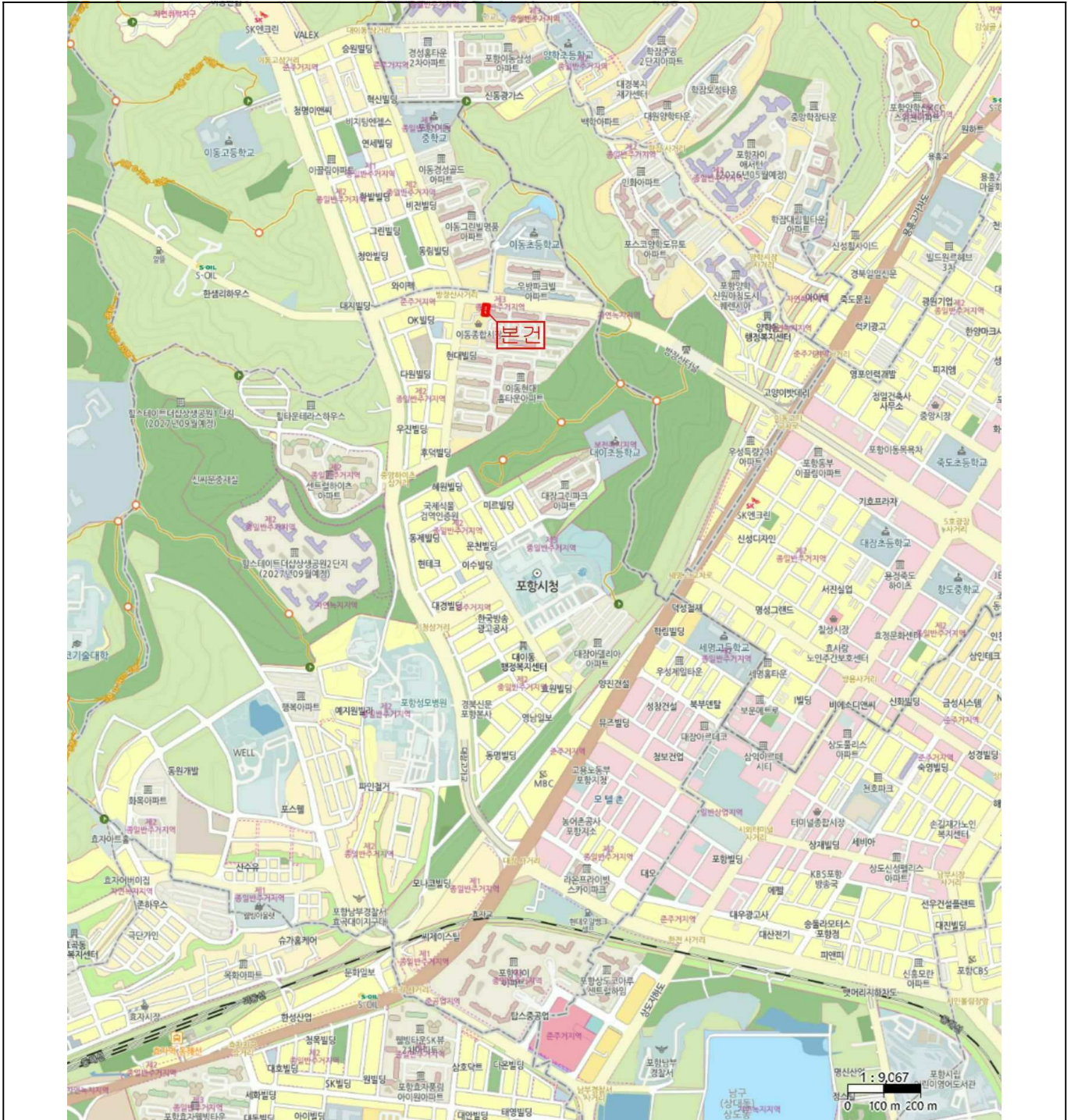
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 잠금장치 및 점유자 부재로 임대관계는 확인하지 못함.
- 2) 기     타 : 잠금장치 및 점유자 부재로 내부조사가 불가하여 외부에서의 개략적인 조사 및 탐문조사에 의하였으므로 내부조사 결과에 따라 가격의 변동이 있을 수 있음을 참고하시기 바랍니다.

# 광역위치도



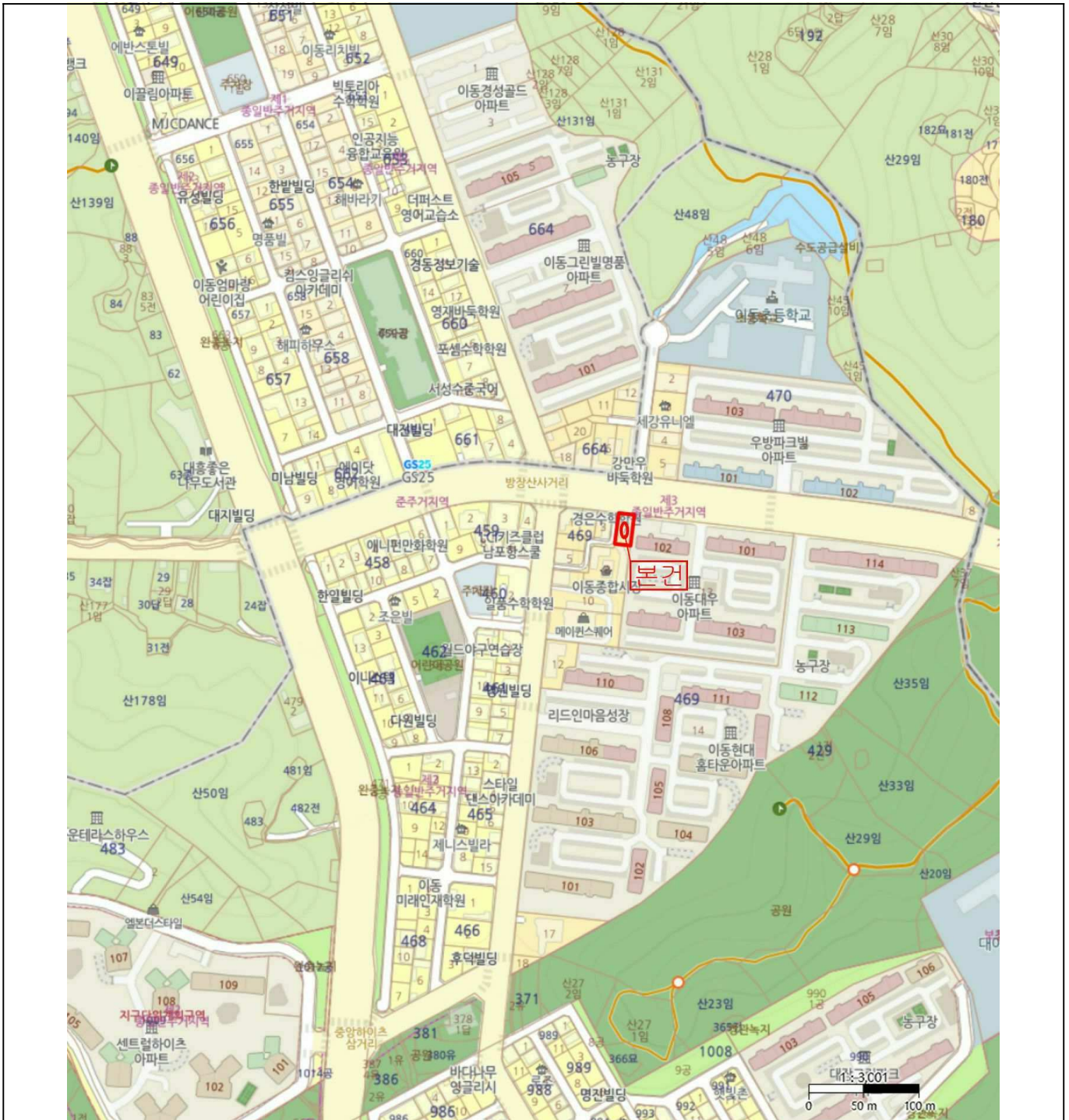
소재지 경상북도 포항시 남구 대잠동 469-7 5층 501호



# 위치도

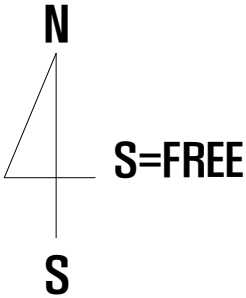


소재지	경상북도 포항시 남구 대잠동 469-7 5층 501호
-----	-------------------------------



# 현 황 도

( 건물 배치도 )



본건(영도빌딩 제5층 제501호)

# 지 적 도 ( 위 성 도 )







( 501 )