

감정평가서

감정의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정
건 명	김철근 소유물건 (2025타경360)
감정서번호	25051016호

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



프라임감정평가법인(주) 경북지사

(37729) 경상북도 포항시 북구 문화로 16, 2층(덕산동)

TEL.(054)232-2112


FAX.(054)232-2123



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김상태


 (인)
(서명또는인)

프라임감정평가법인(주) 경북지사 지사장 김상태

감정평가액	이역사천일백만원정 (₩241,000,000.-)		
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	대구지방법원 포항지원 경매4계
소유자 (대상업체명)	김철근 (2025타경360)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 표 시 근 거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2025.05.27	2025.05.26 ~ 2025.05.27
			작성일
			2025. 05. 28

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	1개호	구분건물	1개호	-	241,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩241,000,000	

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

심사자 : 감정평가사  (인)

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 포항시 남구 해도동 소재 “포항고속버스터미널” 남측 인근에 위치하는 집합건물인 “학산타워빌딩 제18층 제1801호”로서, 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에관한규칙」 제5조에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

「감정평가에관한규칙」 제9조에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.05.27일로 함.

4. 감정평가방법

가. 「감정평가에관한규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

나. 집합건물은 거래관행상 소유권 대지권을 포함하여 거래되고 있고 일반적으로 토지에 대한 소유권 대지권이 배분될 경우 건물 소유자에게 조건 없이 배분되나, 본 평가에서는 토지에 대한 소유권 대지권과 건물을 일체로 평가한 후 귀 요청에 의거 토지와 건물을 배분하였음.

5. 그 밖의 사항

- 본건은 기준시점 현재 이해관계인 부재로 내부확인이 곤란한바, 내부현황 및 내부파손, 건물구조변경 등의 유무는 확인이 불가능하여 인근 평가전례 및 탐문조사 등을 통하여 동류형 또는 유사형 물건의 일반적인 상황 등을 상정하여 평가하였으니, 이점 참조하시기 바랍니다.

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	경상북도 포항시 남구 해도동 33-12, 33-200				
건물명, 층, 호수	학산타워빌딩 제18층 제1801호				
용도	전문음식점(사무실)	사용승인일		1992년 07월 09일	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률
	734.27	424.1839	-	91.5543	-

3. 거래사례의 선정

본건과 입지조건 및 물적 유사성이 높은 거래사례(2)를 선정, 적용함.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래단가(원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	해도동 33-12외	학산타워 빌딩	19층/****호	66.1375	-	33,000	498,960	2021.07.01
								-
2	해도동 33-12외	학산타워 빌딩	11층/****호	73.6	-	35,000	475,543	2023.07.14
								-

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

5. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 지역별 자본수익률 “매장용(집합) 경상북도 포항시”를 활용하여 산정함.

2023년 03분기 : -0.2

2023년 04분기 : -0.22

2024년 01분기 : 0.08

2024년 02분기 : 0.13

2024년 03분기 : 0.08

2024년 04분기 : -0.58

2025년 01분기 : -0.41

2025년 02분기 : -0.41 (2025년 01분기 자료)

- 시점 수정치 산출

$$(1-0.002*79/92)*(1-0.0022)*(1+0.0008)*(1+0.0013)*(1+0.0008)*(1-0.0058)*(1-0.0041) \\ *(1-0.0041*57/90) \approx 0.98654$$

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	외부요인에서 대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	내부요인에서 대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
개별요인	층별 효용	1.00	0.70	사례대비 전유부분의 면적 등 호별요인 열세함
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도보정요인 없음
누계		0.700		1.00 x 1.00 x 0.70 x 1.00

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

7. 비준가격

구분	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	비준가격	비고
가	475,543	1.000	0.98654	0.700	734.27	241,133,926	-

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	@300,000원/㎡ ~ @600,000원/㎡ (전용면적 기준) 내외 수준
------	---

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

구분	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
								사용승인일
A	해도동 33-12외	학산타워 빌딩	7층/ ***호	497.71	-	담보	288,000	2024.10.21
								-
B	해도동 33-12외	학산타워 빌딩	4층/ ***호	1,089.275	-	경매	984,000	2023.04.20
								-

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 241,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래 사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 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			
	경상북도 포항시 남구 해도동 [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 중앙로 154	33-12, 33-200 학산타워 빌딩	오피스텔 및 업무시설 및 점포	철골철근콘크리트 라멘조 슬래브지붕 20층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 지하1층 지하2층 지하3층 내역 지하3층 지하2층 지하1층	1,155.08 704.47 1,274.94 1,274.94 1,093.46 1,093.46 1,093.46 917.12 917.12 917.12 917.12 917.12 917.12 917.12 917.12 917.12 917.12 917.12 917.12 770.72 553.01 1,658.96 1,658.96 1,272.80 634.06181				
			기계실, 전기실 및 주차장 주차장 점포 화장실			32.3			

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		
			복도		212.37059			
			홀		21.76			
			주차장		494.015			
			방재실		27.75			
			엠디 에프실		25.5			
			카리프트 및 코아		211.2026			
			근린생활 시설 (여행사)	1층	104.4			
			근린생활 시설 (커피숍)		103.5			
			근린생활 시설 (소매점)		8.3902			
			코아 및 홀		938.7898			
			은행	2층	558.155			
			홀		20.16			
			기계실 및 코아		126.155			
			사무실	3층	718.805			
			학원		370.47			

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		
			화장실		26.565			
			복도		35.36			
			엘리베이 터 홀		22.08			
			코아 및 계단실		101.66			
			사무실	4층	1,089.275			
			화장실		26.56			
			복도		35.36			
			엘리베이 터 홀		22.08			
			코아		101.66			
			사무실	5층	915.735			
			화장실		26.565			
			엘리베이 터 홀		22.08			
			복도		35.36			
			코아 및 계단실		93.72			
			사무실	6층	907.8			
			화장실		26.565			
			엘리베이 터 홀		22.08			

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		
			복도			35.36		
			코아			101.655		
			사무실	7층		835.65		
			화장실			26.565		
			엘리베이 터 홀			22.08		
			복도			51,935		
			코아 및 계단실			157.23		
			오피스텔	8층		317.555		
			업무시설 (사무실)			362.195		
			복도			94.01		
			엘리베이 터 홀 및 복도, 계단			143.355		
			오피스텔	9층-17층		679.75		
			복도			94.015		
			휴게실			32.21		
			엘리베이 터 홀 및 코아, 계단실			111.178		

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		
			전문 음식점 (사무실)	18층	734.27			
			화장실		20.67			
			엘리베이 터 홀		26.565			
			복도		51.52			
			코아 및 계단		84.095			
			대중 음식점	19층	597.845			
			화장실		20.67			
			엘리베이 터 홀		26.565			
			복도		31.885			
			코아 및 계단		93.755			
			대중 음식점	20층	344.14			
			화장실		20.69			
			복도		12.42			
			엘리베이 터 홀		26.565			
			코아 및 계단		88.195			

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		
			계단실		61.02			
1	경상북도 포항시 남구 해도동	33-12	대	일반상업지역	1,413.6			
2	"	33-200	대	일반상업지역	421.8			
가			(전문 음식점 (사무실))	(내) 철골 철근콘크리트 라멘조 제18층 제1801호	734.27	734.27	241,000,000	비준가격
				1.2소유권	91.5543			
				대지권	1,835.4	91.5543		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 67,480,000 173,520,000	
	합 계			이 하	여	백	₩241,000,000.-	

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 해도동 소재 ‘포항고속버스터미널’ 남측 인근에 위치하는 집합건물인 "학산타워빌딩 제18층 제1801호"로서 주위일대는 노선상가 및 업무시설, 근린생활시설, 후면 주택지대 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

- (가) 철골철근콘크리트라멘조 슬래브지붕 20층건 중 제18층 제1801호 단위상가로서,
 외 벽 : 복합판넬, 화강석 등 마감
 내 벽 : 벽지 및 타일 등
 바 닥 : 데코타일 등 마감
 창 호 : 페어글라스 등 임.

(4) 이용상태

사무실로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 소화전설비 등 되어있음.

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

2필 일단의 세장형지로서 인접지와 등고 대체로 평탄하며 '건부지(상업용)부지'로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 폭 약 30미터, 동측으로 폭 약 6미터 정도의 포장도로와 각 각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 도시지역, 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호(2): 도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구(중심)(시가지경관지구), 대로2류(폭 30m ~35m)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

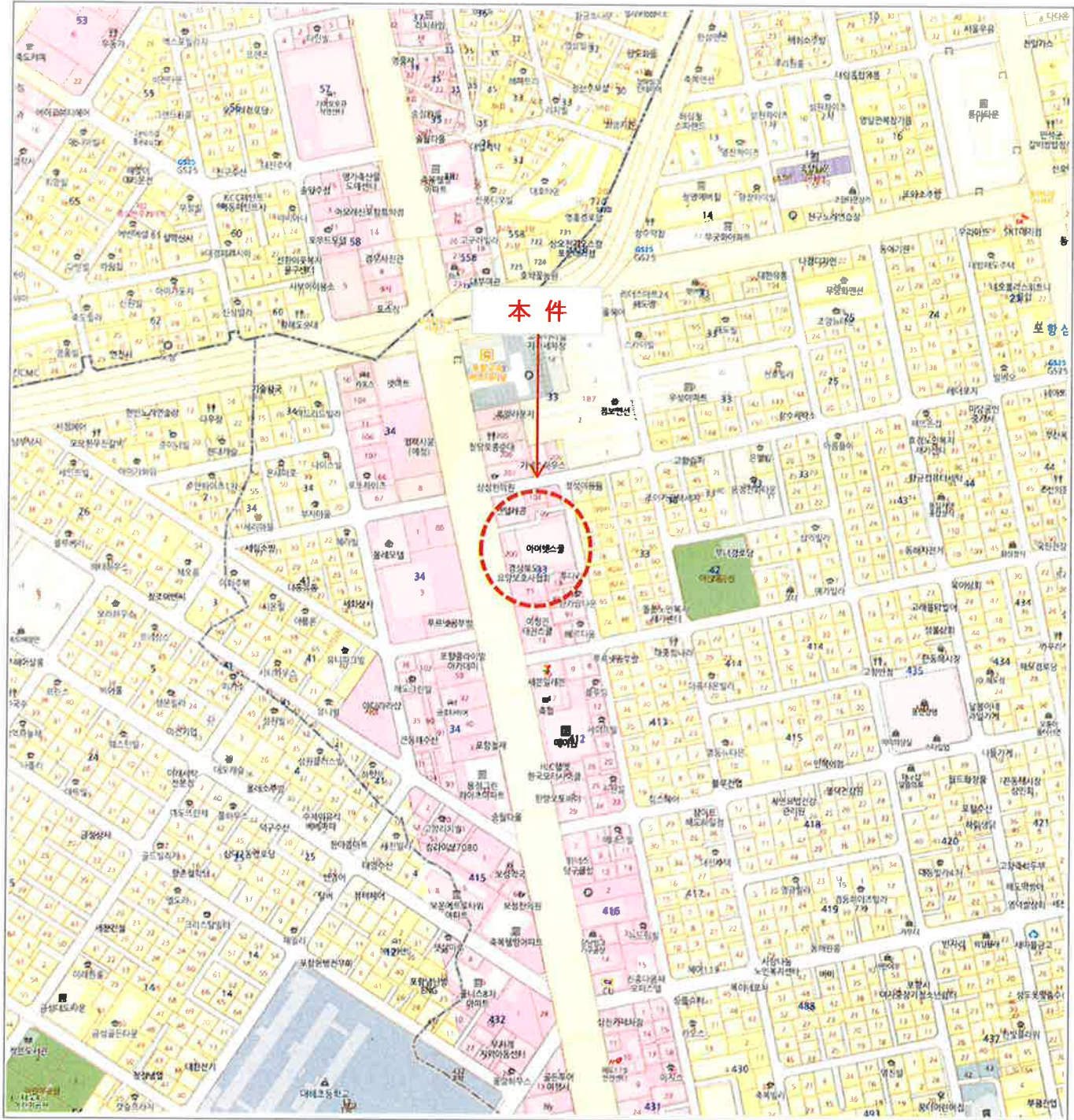
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 소 유 자 : 제시목록상 소유자는 "김철근"임.
- 2) 임대관계 : 미상임.
- 3) 기 타 : 없 음.

위 치 도

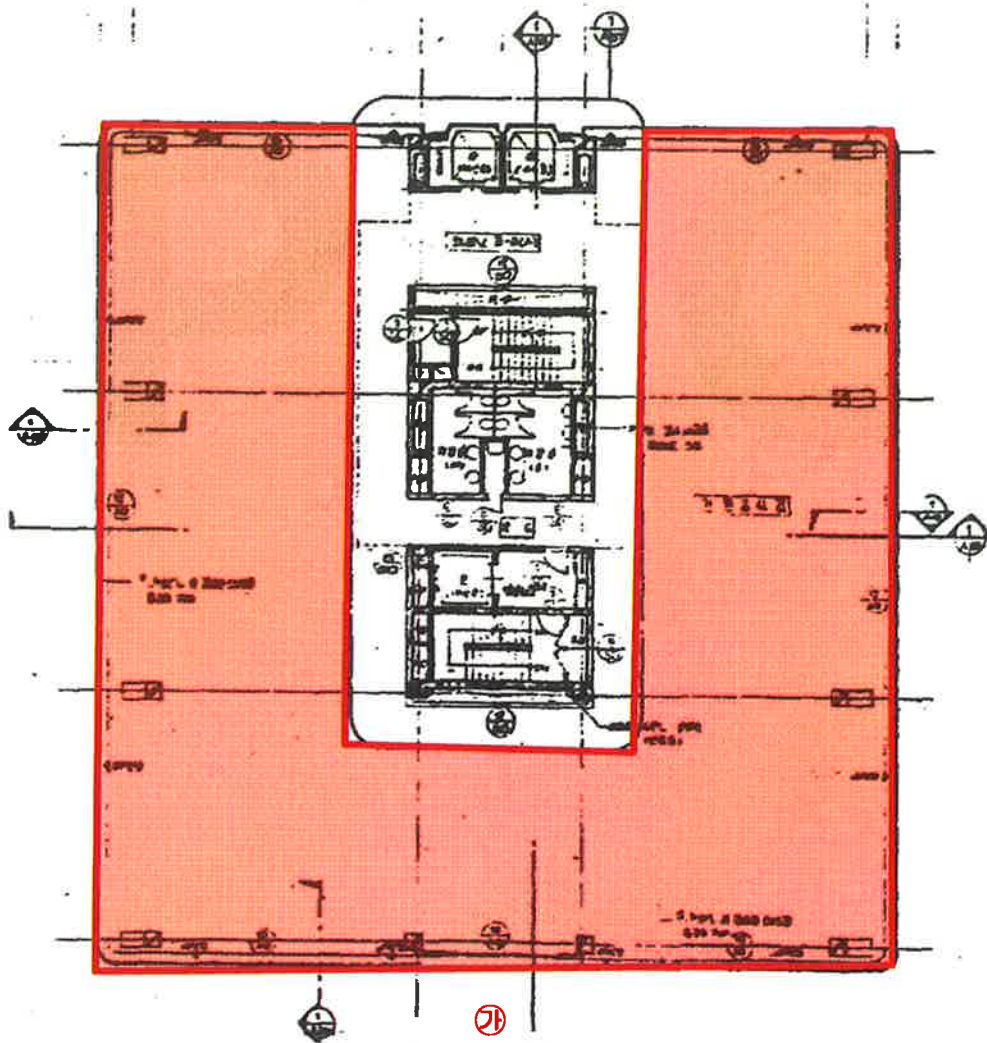
소 재 지	경상북도 포항시 남구 해도동 33-12外(학산타워빌딩 제18층 제1801호)
-------	--



호 별 배치도

No Scale

학산타워빌딩



제18층 제1801호

사 진 용 지



본건전경(전체건물)



본건전경(층내 출입구)