

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 강동호 소유물건(2025타경3992)

의뢰인: 대구지방법원 포항지원  
사법보좌관 조성권

감정평가서번호: 대구25-08-076

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	오억일천육백만원정 (₩516,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 포항지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	강동호 (2025타경3992)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.08.08	2025.08.07 ~ 2025.08.08	2025.08.12		
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  이	구분건물	1 개호  하  여	-	516,000,000  백
	합 계					₩516,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 포항시 남구 구룡포읍 구룡포리 “수협교차로” 북측에 위치하는 “구룡포여의주타워” 가동 2층 203호 구분건물로서, 대구지방법원 포항지원의 경매 집행을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

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

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

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

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 8월 8일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025.08.07. ~ 2025.08.08. 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
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### 나. 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.

### 7. 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.

### 8. 기타 감정평가 관련 사항

없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 9. 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 구룡포읍 구룡포리 962-1 [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 구룡포읍 호미로 225		
건물명	구룡포여의주타워 가동		
구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트슬라브지붕	층수(지하/지상)	2/9
주용도	제1종,제2종근린생활시설, 위락시설, 숙박시설	단지규모	1개동 89호
사용승인일	2006.12.06	대지면적(㎡)	1,520
연면적(㎡)	4,699.9	비고	건폐율 : 91.38% 용적률 : 297.86% 주차대수 ; 59대

#### 나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
가	가/2/203	위락시설 (유흥주점)	355.0699	123.8907	478.9606	64.7681	74.1

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 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, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점	비 고
						사용승인	
A	구룡포리 962-1 구룡포여의주타워 가/2/20×	356.1414	64.9635	790,000,000	2,218,220	2021.06.10	일반 음식점
						2006.12.06	
B	구룡포리 962-1 구룡포여의주타워 가/2/20×	351.9968	70.3713	790,000,000	2,244,335	2021.05.26	일반 음식점
						2006.12.06	
C	구룡포리 962-1 구룡포여의주타워 가/2/20×	355.0699	64.7681	790,000,000	2,224,914	2021.05.26	유흥 주점
						2016.06.24	
D	구룡포리 962-1 구룡포여의주타워 가/6/60×	715.3	147.48	700,000,000	978,610	2021.09.24	휴게 음식점
						2006.12.06	

※ 기호 다)는 본건 거래사례임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점	비고
						사용승인	
ㄱ	담보	구룡포리 962-1 구룡포여의주타워 가/2/20×	356.1414	534,000,000	1,499,410	2024.05.29	일반 음식점 (동일 물건)
						2006.12.06	
ㄴ	경매	구룡포리 962-1 구룡포여의주타워 가/2/20×	356.1414	698,000,000	1,959,903	2024.03.21	
						2006.12.06	
ㄷ	경매	구룡포리 962-1 구룡포여의주타워 가/2/20×	351.9968	722,000,000	2,051,136	2023.09.18	일반 음식점
						2006.12.06	
ㄹ	담보	구룡포리 962-1 구룡포여의주타워 가/4/40×	162.5	492,000,000	3,027,692	2025.05.21	숙박 시설
						2006.12.06	

### 나. 인근지역 유사부동산의 가격수준

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

구 분	전유면적기준단가 (원/㎡)
본건 상가(2층 기준)	1,500,000~2,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 비교거래사례의 선정

기 호	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점	비 고
						사용승인	
A	구룡포리 962-1 구룡포여의주타워 가/2/20×	356.1414	64.9635	790,000,000	2,218,220	2021.06.10	일반 음식점
						2006.12.06	

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

### 3. 사정보정

비교사례는 매매 당사자간에 특별한 사정이 없는 정상적인 거래로 판단됨.

∴사정보정지수:1.00

### 4. 시점수정

#### ■ 비교 거래사례(A) 기준

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

집합상가

지역 : 경북 (21.06.10~25.08.08)

연도	2021			2022				2023	
	02	03	04	01	02	03	04	01	02
변동률	0.38	0.33	0.44	0.51	0.28	0.30	-0.20	-0.45	-0.18

연도	2023		2024				2023		
	03	04	01	02	03	04	01	02	03
변동률	-0.05	-0.03	0.26	0.39	0.11	-0.15	-0.31	-0.38	-0.38

※ 2025년 03분기 : (2025년 02분기 자료를 적용함 )

$(1 + 0.0038 * 21/91) * (1 + 0.0033) * (1 + 0.0044) * (1 + 0.0051) * (1 + 0.0028) * (1 + 0.003) * (1 - 0.002) * (1 - 0.0045) * (1 - 0.0016) * (1 - 0.0005) * (1 - 0.0003) * (1 + 0.0026) * (1 + 0.0039) * (1 + 0.0011) * (1 - 0.0015) * (1 - 0.0031) * (1 - 0.0036) * (1 - 0.0036 * 39/91) \approx 1.00839$

∴시점수정지수 : 1.00839

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 가치형성요인 비교

#### ■ 본건 / 거래사례 (A)

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	같은 상가임
	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	1.00	같은 상가임
	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)	0.85	호별 요인(바다 조망 등)에서 열세
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.80	지역 경기 및 변동추이, 거래가능성, 평가선례 등 감안
가치형성요인 비준지수		0.680	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기 호	비교사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
	기호	사례가액						
가	A	790,000,000	1.00	1.00839	0.680	355.0699 /356.1414	516,250,368	516,000,000
합계			-	-	-		-	₩516,000,000.-

## IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액

기호	동/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	가/2/203	355.0699	516,000,000	1,453,243
합계			₩516,000,000.-	-

### 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 등 제반사항을 참작하여 위와 같이 평가가액을 결정함.



# 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 구룡포읍 구룡포리 "수협교차로" 북측에 위치하는 "구룡포여의주타워"가동 2층 203호 구분건물(상가)로서, 동측 인근에 구룡포항을 끼고 있는 구룡포 시가지 중심지대에 소재하며, 상업·업무용 건물 및 근린생활시설 등이 밀집된 상업지대로서 번잡함.

## (2) 교통상황

시가지 내의 간선도로변에 소재하므로 제반 교통사정 편리함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트슬래브지붕 지하2층, 지상9층 건물(가동) 중 2층 203호로서  
외벽 : 화강석, 복합판넬, 몰탈 위 페인팅 등  
내벽 : 몰탈 위 페인팅, 타일, 강화유리 등  
창호 : 강화유리, 샷시 유리창 등  
(사용승인일 :2006.12.06.)

## (4) 이용상태

공부상 용도는 위락시설(유흥주점)이나 공실 상태이며, 천정 등 일부 공사가 필요한 상태임.

## (5) 설비내역

위생·급배수 설비, 소화전, 화재탐지시설등 소방시설, 승강기, 지하 주차장 등

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |

가장형으로 인접토지와 평탄한 상업용( 근린생활시설, 위락시설, 숙박시설 등) 건부지임.

### (7) 인접 도로상태등

남동측 폭 20m, 남서측 폭 12m, 북동측 및 북서측 폭 6 ~ 8m 의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반상업지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(접함)  
 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설  
 보호법>, 규제자유특구(포항 구룡포 과메기 산업특구)<규제자유특구 및 지역특화발전특구에  
 관한 특별법>  
 중점경관관리구역(2020-02-13)(구룡포항)

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현재 영업 준비를 위한 내부공사가 진행 중인 상태로 보이며 임대관계는 확인하지 못함.

# 광역위치도



<b>소재지</b>	경상북도 포항시 남구 구룡포읍 구룡포리 962-1 구룡포여의주타워 가동 2층 203호
------------	---



# 위치도

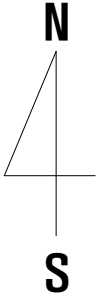


<b>소재지</b>	경상북도 포항시 남구 구룡포읍 구룡포리 962-1 구룡포여의주타워 가동 2층 203호
------------	---

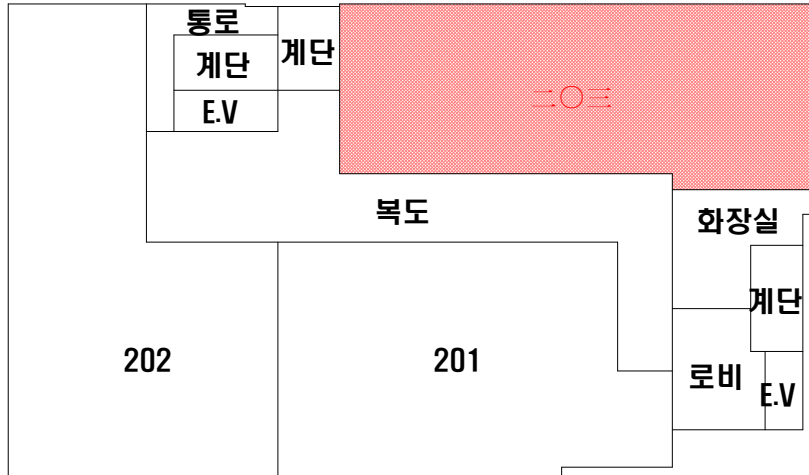


# 현 황 도

[ 지적 및 건물개항도 ]



SCALE FREE



본건[구룡포여의주타워 제가동 제2층 제203호]

# 지 적 도 ( 위 성 도 )





