

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정
건명	구현수 소유물건 (2024타경36313)
감정서번호	명석 241017-A01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

명석감정평가사사무소

대구광역시 수성구 지범로39길 21-5, 제2층 제202호 (범물동 1277-2)

TEL. 053-763-4528 FAX. 053-782-4528

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

서명철

감정평가액	오억이천칠백구십삼만원정 (₩527,930,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 포항지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	구현수 (2024타경36313)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.28	2024.10.18 ~ 2024.10.28	2024.10.31	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	527,000,000
	제시외건물	1	제시외건물	1	-	930,000
	이	하	여	백		
합계					₩527,930,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 북구 남빈동 소재 중앙로의 ‘남빈사거리’ 북서측 인근에 위치하는 집합건물인 ‘상원빌딩’ 제1층 제101호 구분건물에 대한 대구지방법원 포항지원 ‘경매’ 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 본건 실지조사기간은 2024년 10월 18일 ~ 10월 28일입니다.

나. 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024년 10월 28일로 하였습니다.

5. 기타

가. 대상물건의 목록, 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대하여는 구분건물감정평가명세표, 구분건물감정평가요항표, 위치도 등을 참고 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

나. 본건 집합건물은 구분건물과 토지의 소유권대지권이 일체성을 가지므로 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 가격으로 감정평가하고, 귀 요청에 의거 『집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 지침』, 대상부동산의 개별적 특성 등을 고려하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 업무에 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 집합건물 전유부분의 위치는 집합건축물대장의 ‘건축물현황도’에 의거하여 확인하였습니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

① 본건 집합건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항, 제16조 및 제12조에 따라 구분건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하되, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익의 파악이 용이하지 않아 수익환원법의 적용이 곤란하고, 원가법은 현실가격과 괴리가 있어 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

② 거래사례비교법의 시산가액은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 상가의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 구분건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가액을 산정하였습니다.

③ 본건 집합건물의 구분소유건물에 부합물 번호 (ㄱ) 제시외건물이 소재하여 감정평가 하였으니 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매여부를 재확인하시기 바라오며,

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

제시외건물은 구조·사용자재·시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 감정평가하되, 면적은 개략적으로 실측하여 사정하고, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

2. 구분건물의 감정평가액 산정

가. 대상 부동산의 개요

물건소재지	경상북도 포항시 북구 상원동 492-11 외		
건물명	상원빌딩		
건물의 구조	용도	사용승인일	상태
철근콘크리트 및 시멘트벽돌조 콘크리트슬래브지붕 5층	일반유흥음식점, 노래연습장, 대중음식점, 소매점, 위락시설, 주택, 사무소	1990.09.07.	보통

번호	층호수	이용		전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)
		공부	현황		
1	제1층 제101호	대중음식점	소매점 (PHOTO SHOP)	96.82	34.01

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산정

(1) 인근지역 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	동,층,호	전유면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	거래가격 (원)	거래시점	사용승인일
A	경상북도 포항시 남구 상원동 492-1 외	상원 빌딩	제지하층 제1**호	271.58	95.39	350,000,000 (@1,289,000/㎡)	2016.12.15. 매매	1990.09.07.
B	경상북도 포항시 남구 상원동 462-10	-	제1층 제1**호	43.895	43.15	280,000,000 (@6,382,000/㎡)	2020.06.09. 매매	1985.07.08.

(2) 비교사례의 선정

거래사례 'A' 는 비교적 오래된 사례이나 가까운 기간 내에 대상 부동산과 지리적으로 근접하고 있고 비교 가능성이 높은 사례의 포착이 극히 곤란하여 부득이 기호 'A' 를 비교사례로 선정하였습니다.

(3) 사정보정치의 산정

선정된 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

(4) 시점수정치

- ① 한국부동산원이 조사·발표하는 상업용부동산임대동향조사 수익률정보 중 시도별 집합상가 자본수익률을 적용하였습니다. (2024년 2/4분기 이후의 자본수익률은 미발표로 인해 직전 분기의 자본수익률을 연장적용 일할 계산함)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

② 시도별 집합상가 자본수익률(경상북도)

구분	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기
2016년	0.47	0.23	0.20	-0.01
2017년	0.20	0.23	0.22	0.02
2019년	0.30	0.27	0.35	0.10
2019년	0.15	0.09	0.23	0.23
2020년	0.01	-0.07	-0.25	0.52
2021년	0.39	0.38	0.33	0.44
2022년	0.51	0.28	0.30	-0.20
2023년	-0.45	-0.16	-0.05	-0.03
2024년	0.26	0.39		

③ 시점수정치의 산정

구분	년월일	시점수정치	비고
거래시점	2016.12.15.	1.05642 (5.642%)	$(1-0.0001*17/92)*$ $(1+0.0020)*(1+0.0023)*(1+0.0022)*(1+0.0002)*$ $(1+0.0030)*(1+0.0027)*(1+0.0035)*(1+0.0010)*$ $(1+0.0015)*(1+0.0009)*(1+0.0023)*(1+0.0023)*$ $(1+0.0001)*(1-0.0007)*(1-0.0025)*(1+0.0052)*$ $(1+0.0039)*(1+0.0038)*(1+0.0033)*(1+0.0044)*$ $(1+0.0051)*(1+0.0028)*(1+0.0030)*(1-0.0020)*$ $(1-0.0045)*(1-0.0016)*(1-0.0005)*(1-0.0003)*$ $(1+0.0026)*(1+0.0039)*(1+0.0039*120/91)$
기준시점	2024.10.28.		

(5) 지역요인비교치의 산정

본건은 비교사례 'A' 와 동일 지역으로서 가격형성에 있어 상호 대체 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(6) 개별요인비교치의 산정

번호 (1) / 비교사례 기호 (A)

개 별 요 인				
요 인	조 건	항 목	대상/사례	비 고
외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상대 등	1.00	본건은 비교사 례보다 인근환 경 등의 외부요 인이 대등함.
	접근조건	도심, 공공시설 및 교통시설과의 접근성 등		
	환경조건	인근환경, 조망·풍치·경관 등 자연환경 등		
	행정적조건	행정상의 규제정도 등		
	기타조건	장래의 동향, 혐오시설의 유무 등 기타		
건물 요인	시공상태	건물의 골조, 마감상태 및 안정성 등	1.00	본건은 비교사 례보다 노후도 등의 건물요인 이 대등함.
	설계,설비	통로구조, 각종 설비의 유무·종류·수준 등		
	공용시설	주차시설, 현관시설 등		
	기타	건물 층수, 세대수 등 규모, 노후도 등		
기타 요인	층별·위치별 ·향별 효용	방법, 승강기·계단을 이용한 접근성 등 층별 효용	4.00	본건은 비교사 례보다 층별, 위치별 효용이 우세함.
		조망, 개방감, 압박감 등 위치별 효용		
		일조, 채광의 정도 등 향별 효용		
	기타	간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도	1.00	본건은 비교사 례보다 대지권 면적의 비율 등의 기타조건 이 열세함.
		1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무 등		
		주차장 등에 대한 전용 사용권		
		전유부분의 면적 및 대지권의 종류 및 크기		
누 계			4.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(7) 시산가액의 산정

상기 제반사항을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 시산가액을 산정하였습니다.

(단위: 원)

번호	사례가격	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	면적비교	시산가액
1	350,000,000	1.00	1.05642	1.000	4.00	96.82 / 271.58	527,000,000

III. 참고 가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역 유사부동산의 가격수준은 1층 소매점 @5,000,000 ~ @6,000,000원/㎡ 정도인 것으로 조사됩니다.

2. 인근지역 유사부동산의 감정평가선례

기호	소재지	건물명	동,층,호	전유 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	감정 평가액	기준 시점	감정평가 목적	사용승인일
a	경상북도 포항시 남구 상원동 492-1 외	상원 빌딩	제2층 제20*호	248.55	87.30	330,000,000 (@1,328,000/㎡)	2009.10.28.	담보	1990.09.07.
b	경상북도 포항시 남구 상원동 492-1 외	상원 빌딩	지하층 제10*호	271.58	93.59	354,000,000 (@1,303,000/㎡)	2020.06.08.	법원경매	1990.09.07.
c	경상북도 포항시 남구 상원동 492-1 외	상원 빌딩	지하층 제10*호	271.58	93.59	342,000,000 (@1,259,000/㎡)	2023.08.04.	법원경매	1990.09.07.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정에 대한 의견

본건 집합건물의 거래사례비교법에 의한 시산가액은 상기의 참고 가격자료(인근지역 유사부동산의 가격수준, 감정평가선례 등)에 의하여 적정성이 인정되는 것으로 판단되며, 감정평가액은 상기의 거래사례비교법에 의한 시산가액, 유사부동산의 가격수준, 최근의 부동산 경기동향 등을 참작하여 아래와 같이 결정하되, 제시외건물의 가액을 포함하였습니다.

2. 감정평가액

구 분	소재지	건물명 및 층호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
1	경상북도 포항시 북구 상원동 492-11 외	제1층 제101호	96.82	34.01	527,000,000
		제시외건물 번호 (ㄱ)	9.3	-	930,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
1	(1동의 건물의 경상북도 포항시 북구 상원동 [도로명주소] 경상북도 포항시 북구 중앙상가3길 19-5	표시)	일반유흥 음식점, 노래연습장 대중음식점 소매점, 위락시설, 주택, 사무소 대중음식점 소매점 위락시설 (단란주점) 노래연습장 사무소 주택 일반유흥 음식점	철근콘크리트 및 시멘트벽돌조 콘크리트슬래브지붕 5층 1층 2층 3층 4층 5층 지하							
		(대지권의			목적인	토지의			표시)		
		1. 경상북도 포항시 북구 상원동			492-11	대			일반상업지역		262
		2. 경상북도 포항시 북구 상원동			495-4	대			일반상업지역		40
		3. 경상북도 포항시 북구 상원동			510	대			일반상업지역		194

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	(전유부분의 건물의 제1층 제101호	표시) 대중음식점	표시)	철근콘크리트조	96.82	96.82	527,000,000	비준가격
	(대지권의 대지권의 종류				표시) 및 비율 :	3,401		
			1, 2, 3 소유권 대지권	----- 49,600				
	[제시외건물] 동소	510	가닥	샌드위치판넬조 샌드위치판넬지붕 단층	(9.3)	9.3	930,000	
	합 계						₩527,930,000.-	
			이	하	여	백		

토지·건물
토 지 : 474,300,000
건 물 : 52,700,000

배분내역
474,300,000
52,700,000

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 북구 남빈동 소재 중앙로의 '남빈사거리' 북서측 인근에 위치하는 집합건물인 '상원빌딩' 제1층 제101호 구분건물로서, 주위는 근린생활시설 등이 밀집하여 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 제차량출입이 가능하며, 중소도시 중심에 위치하여 간선도로, 대중교통 등 일반교통사정은 양호한 편입니다.

(3) 건물의 구조

본건 집합건물의 구분소유건물은 철근콘크리트 및 시멘트벽돌조 콘크리트슬래브지붕 5층 근린생활시설 중 제1층 제101호로서

- 사용승인일 : 1990.09.07.
- 외벽 : 외장타일 등 마감
- 내벽 및 천정 : 몰탈위 페인트 등 마감
- 바닥 : 콘크리트위 디럭스타일깔기 마감
- 본건 구분소유건물 후면에 제시외건물인 '샌드위치판넬조 샌드위치판넬지붕 가닥'이 소재합니다.

(4) 이용상태

본건 구분소유건물은 근린생활시설(PHOTO SHOP)으로 이용중입니다.

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) | |

(5) 설비내역

본건 집합건물은 공동설비로서 승강기설비, 타워파킹설비가 되어 있으나 운행정지 상태이며, 소방설비, 위생설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 집합건물의 토지는 3필 일단의 부정형으로 인근지와 대체로 동고평탄하며, 상업용건물 부지입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 집합건물의 토지는 3필 일단으로 남동측 폭 약 8m 아스팔트포장도로, 서측 폭 약 4m 인도블럭포장도로에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건 집합건물의 토지 상원동 492-11은 일반상업지역이며, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광특구(포항영일만관광특구)<관광진흥법>, 중점경관관리구역(2020-02-13)(시가지)입니다.
상원동 495-4, 상원동 510은 일반상업지역이며, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광특구(포항영일만관광특구)<관광진흥법>, 중점경관관리구역(2020-02-13)(시가지)입니다.

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) | |

(9) 공부와의 차이

없습니다.

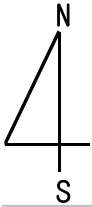
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(가) 임대관계 : 미상입니다.

(나) 기 타 : 없습니다.

광역위치도

번호 : ()



소재지	경상북도 포항시 북구 상원동 492-11 외 상원빌딩 제1층 제101호
-----	--

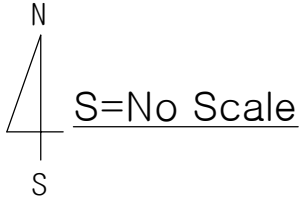


호 별 배 치 도

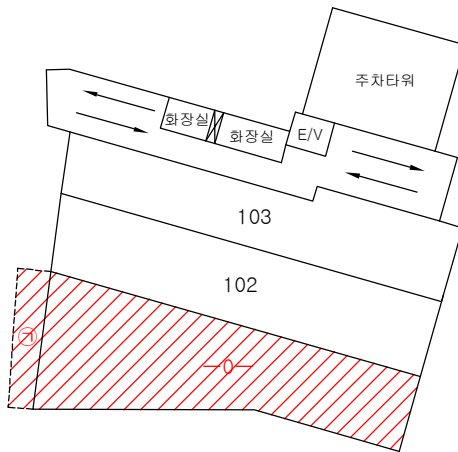
기호 : ()

S

: 1



[호별배치도]



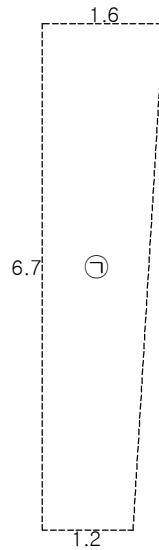
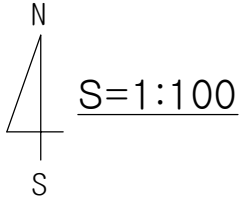
[본 건]
(상원빌딩 제1층 제101호)

지 적 및 건물 개 황 도

기호 : ()

S

: 1



<제시외건물>

- ㉠ 샌드위치판넬조 샌드위치판넬지붕 단층 가닥
: $(1.6 + 1.2) \times 6.7 \times 0.5 \approx 9.3\text{m}^2$



1



2





1 101



()

