

# 감정평가서

건명	주식회사 유포리아 소유물건(2025타경3982)
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권
감정서번호	KS250804-1

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.

경상감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
양 보 식

감정평가액	이억이천만원정 (₩220,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 포항지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 유포리아 (2025타경3982)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.10	2025.09.05 ~ 2025.09.06	2025.09.10		
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  이	구분건물	1개호  하  여	-	220,000,000  백
	합 계					₩220,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 북구 흥해읍 학천리 소재 “포항청과물도매시장” 남서측 인근에 위치하는 “학천골든시티 2층 203호(건물전유면적: 105.75㎡)” 구분건물으로서, 대구지방법원 포항지원의 부동산강제경매(2025타경3982)를 위한 감정평가임.

### 2. 평가대상물건 개요

소재지 (도로명주소)	경상북도 포항시 북구 흥해읍 학천리 9-6, 9-3 (경상북도 포항시 북구 흥해읍 도음로917번길 12-15)		
건물명칭	학천골든시티		
건물 구조,지붕,층수	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하1층 지상5층		
건물 용도	제1, 2종 근린생활시설	사용승인일자	2017.11.02
감정평가 대상			
층	호	건물 면적(㎡)	대지지분(㎡)
2층	203호	전유부분	57.0539
		105.75	
		공용부분	
		67.5	

### 3. 감정평가 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2호에 따라 가격조사 완료일인 2025.09.10로 하였음.

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 2

#### **4. 실지조사 실시기간 및 내용**

본건의 최종 실지조사 기간은 2025.09.05~ 2025.09.06일이고, 부지의 위치, 교통, 주위환경 등 입지적 조건, 건물의 구조, 사용 자재, 마감 상태, 층별 향별 효용성 등 가격형성요인을 조사하였음.

#### **5. 기준가치**

본건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

#### **6. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토**

별도의 감정평가조건은 없음.

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가방법의 적용 및 그 밖의 사항

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무 기준」 등 감정평가 관련 제 법규와 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 1. 대상 물건에 대한 감정평가방법 적용규정

#### (1) 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률

##### 1) 제3조 (기준)

③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인 등이 준수하여야 할 세 부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

#### (2) 감정평가에 관한 규칙

##### 1) 제7조 (개별물건기준원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

2) 제11조 (감정평가방식) 감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 감정평가방식 중 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

감정평가방법	내용
공시지가 기준법	「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(빅표준지)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법
거래사례 비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 비교사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

3) 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가격 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가 방식으로 산출한 시산가격과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방식을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가격의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 어느 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가격을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5) 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 집합건물(구분건물)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 주된 방식에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

## 3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

(1) 구분소유의 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거하여 대지사용권(대지권)이 건물의 전유부분과 일체성을 지니고 있으며, 일반적인 거래 관행상 건물과 대지 사용권이 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 건물과 대지지분을 일괄 평가하였음.

(2) 귀원 요청에 의거 건물과 토지의 가격을 배분하되, 「비주거용 집합건물 토지·건물 배분 비율표」를 기준으로 건물과 토지가액을 배분하여 “집합건물평가명세표”에 부기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

## 4. 기타사항

(1) 본건 구분건물의 실지조사시, 폐문 상태 및 관계인 부재로 본건 구분건물의 내부구조, 설비, 마감상태 등에 대한 상세한 조사가 곤란하여 외부관찰, 탐문조사, 평가전례 등에 의거 동류형 구분건물의 일반적인 상태를 상정하여 평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 감정평가액 산출 과정

### 1. 감정평가방법의 적용

본건은 집합건물(구분건물)로서 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 거래사례의 선정

(1) 인근 거래사례[ 출처: 실거래자료 등]

기호	소재지	명칭 동,층,호	전유 면적 (㎡)	거래가액	거래가액 /전유면적 (원/㎡)	거래 일자
a	학천리 9-6외	학천골든시티 4층 40*호	93.01	180,000,000	1,935,275	2023. 01.16
b	학천리 9-6외	학천골든시티 4층 40*호	78.75	150,000,000	1,904,761	2023. 01.16
c	학천리 9-6외	학천골든시티 4층 40*호	78.75	150,000,000	1,904,761	2023. 01.16

※(참고) 개인정보 보호를 위해 호수의 마지막 숫자는 \*으로 표시했음.

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 본건 평가대상의 상층, 같은 라인에 소재하여 비교가능성이 높은 기호(c)를 비교사례로 선정하였음.

### 3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적절하지 않는 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격 수준으로 정상화하는 작업을 말함.

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

본건 거래 시의 개별적 사정을 제3자인 감정인이 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근 지역 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

## 4. 시점수정

### (1) 시점수정 방법

한국부동산원에서 조사·발표하는 상업용부동산 임대동향조사에서 지역별 자본수익률 중 경북 자본수익률(집합상가)을 적용하여 시점수정치를 산정하였음. 그리고, 해당 분기의 자본수익률이 미고시된 경우 직전 분기의 자본수익률을 연장 적용하여 일할계산하였음.

### (2) 경북 자본수익률(집합상가)

분기	단위:%	분기	단위:%
2023년 1분기	- 0.45	2023년 2분기	- 0.16
2023년 3분기	- 0.05	2023년 4분기	- 0.03
2024년 1분기	0.26	2024년 2분기	0.39
2024년 3분기	0.11	2024년 4분기	- 0.15
2025년 1분기	- 0.31	2025년 2분기	- 0.36

### (3) 시점수정치의 산정

$$(1 - 0.0045 \times 75/90) \times (1 - 0.0016) \times (1 - 0.0005) \times (1 - 0.0003) \times (1 + 0.0026) \times 1 + 0.0039 \times (1 + 0.0011) \times (1 - 0.0015) \times (1 - 0.0031) \times (1 - 0.0036) \times (1 - 0.0036 \times 72/91) \approx 0.99041$$

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 가치형성요인비교

[거래사례 기호(e) : 본건 일련번호(1)]

조 건	구 분 세 부 항 목	격차율		비 고
		사례	본건	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	사례와 본건은 동일 단지에 소재하는 바 외부요인은 대등함
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	사례와 본건은 동일 단지내 동일 건물에 소재하는 바 건물요인 대등함
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감 상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.10	사례 대비 본건이 층별 효용에서 우세함
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	사례와 본건은 기타요인 대등함
누 계		1.100	1.00× 1.00× 1.10× 1.00	

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	전유 면적 비교 (㎡)	시산가액 (원)	결정가액 (원)
1	150,000,000	1.00	0.99041	1.100	105.75/ 78.75	219,446,559	220,000,000

## IV. 참고가격자료

### 1. 인근 평가사례[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	명 칭	전유면적 (㎡)	평가금액	평가금액 /전유면적 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적
ㄱ	학천리 9- 6외	학천골든시티 2층 20*호	105.75	216,000,000	2,042,553	2017. 11.12	담보
ㄴ	학천리 9- 6외	학천골든시티 5층 50*호	116.53	229,900,000	1,972,883	2019. 08.13	경매
ㄷ	학천리 9- 6외	학천골든시티 2층 20*호	105.75	216,000,000	2,042,553	2021. 09.17	경매
ㄹ	학천리 9- 6외	학천골든시티 2층 20*호	66.23	195,000,000	2,944,285	2022. 10.28	경매
ㅁ	학천리 9- 6외	학천골든시티 4층 40*호	93.01	191,000,000	2,053,543	2023. 01.16	담보
ㅂ	학천리 9- 6외	학천골든시티 4층 40*호	78.75	156,000,000	1,980,952	2023. 01.16	담보
ㅅ	학천리 9- 6외	학천골든시티 4층 40*호	78.75	156,000,000	1,980,952	2023. 01.16	담보

※(참고) 개인정보 보호를 위해 호수의 마지막 숫자는 \*으로 표시했음.

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기 거래사례, 평가사례, 인근 유사 부동산의 가격수준 등에 의하여 검토한 결과 거래사례법에 의한 가액의 합리성이 인정되는 바, 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

### 2. 감정평가액 결정

일련 번호	소 재 지	명칭	동,층,호	전유면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	감정평가액
1	포항시 북구 흥해읍 학천리 9-6 9-3	학천골든시티	2층 203호	105.75	57.0539	220,000,000
합 계						<b>220,000,000</b>

# 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	표시]					
	경상북도	9-6	제1,2종	철근콘크리트구조				
	포항시	9-3	근린생활	평슬라브지붕				
	북구		시설	지하1층				
	흥해읍	학천		지상5층				
	학천리	골든시티						
	(도로명 주소)							
	경상북도			1층	640.01			
	포항시			2층	704.08			
	북구			3층~4층	각 561.55			
흥해읍			5층	456.22				
도음로								
917번길								
12-15								
[전유부분	의 건물	의 표시]						
			휴게음식점	2층 203호	105.75	105.75	220,000,000	일괄평가
				철근콘크리트구조				
[대지권의	목적인	토지의	표시]					
1. 경상북도	9-6	전	제2종일반주거지역		946			현황: 대
포항시								
북구								
흥해읍								
학천리								
2. 동 소	9-3	대	제2종일반주거지역		262			
			대지권의종류					
			1. 2. 소유권		57.0539			
			대지권의비율		-----	57.0539		
			1. 2.		1,208			



# 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 흥해읍 학천리 소재 "포항청과물도매시장" 남서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

### (2) 교통상황

학천골든시티단지까지 차량 출입 가능하고, 제반교통사정은 보통시됨.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하1층, 지상5층 건물 내 2층 203호 구분건물로서,  
(사용승인일 : 2017.11.02)

- 외 벽 : 화강석 붙임, 스톤코트 등 마감
- 내 벽 : 몰탈위 페인트 등 마감
- 바 닥 : 몰탈 마감 등
- 천 정 : 텍스 마감
- 창 호 : 샷시 창호에 페어글라스.

### (4) 이용상태

공부상 용도가 휴게음식점이나 기준시점 현재 공실상태임.

### (5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 승강기설비, 화재경보 및 옥내소화전설비, 도시가스설비 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

2필지 일단으로 사다리형에 가까운 토지로서, 자체 지반 대체로 평탄하게 조성되어 있으며 근린생활시설 건부지임.

## (7) 인접 도로상태등

본 단지는 동측으로 폭 약 10미터 정도의 포장도로, 남측으로 폭 약 4미터 정도의 포장도로, 북측으로 폭 약 4미터 정도의 포장도로와 각각 접하고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

학천리 9-6번지: 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접함),  
가축사육제한구역(모든축종 제한구역).  
학천리 9-3번지: 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역).

## (9) 공부와의 차이

학천리 9-6번지: 공부상 지목이 "전"이나 현황 "대"임.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 임대관계 : 미 상 임.
- ② 기 타 : 없 음.

# 광역위치도



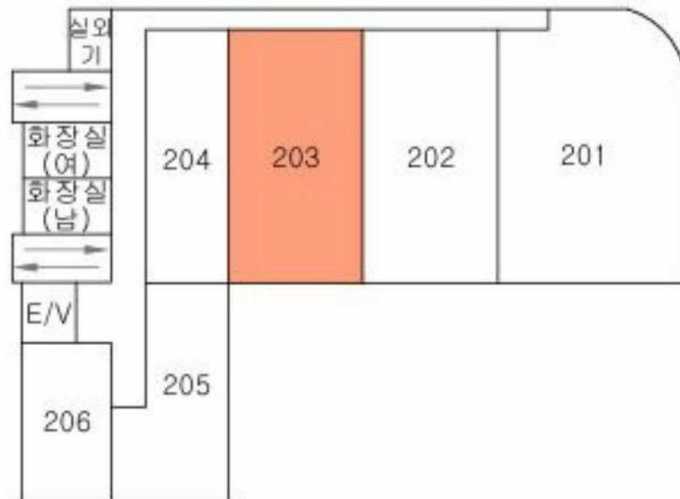
소재지	경상북도 포항시 북구 흥해읍 학천리 9-6외 학천골든시티 2층 203호
-----	---





# 호별배치도

호별배치도 (No Scale)



본건(학천골든시티 2층 203호)



( )



( )



2 203



2 203 ( )