

감정평가서

건명	주식회사바담 소유물건 (2024타경2389)
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권
감정서번호	포항 2024-07-08

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

포항감정평가사사무소

TEL : (054)232-2740 FAX : (054)232-2741

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
박희찬

차
홍
진

(인)

감정평가액	— 金이십칠억이천육백칠십팔만일천사백사십원整 (₩2,726,781,440.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매2계		
소유자 (대상업체명)	주식회사바담 (2024타경2389)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 07. 15	2024.07.10~2024.07.15	2024. 07. 22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	755.3	토지	755.3	2,110,000	1,593,683,000
	건물	1,628.015	건물	1,628.015	-	1,133,098,440
		이	하	여	백	
합계					₩ 2,726,781,440	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 경상북도 포항시 남구 대잠동에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서, 대구지방법원 포항지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

번호	소재지/지번	공부상면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도지역	2024.01.01 개별공시지가 (원/㎡)
1	경상북도 포항시 남구 대잠동 987-15	755.3	755.3	대	제2종 일반주거지역	1,073,000

나. 건물

번호	소재지	용도	구조	연면적 (㎡)	사용승인일	비 고
2	경상북도 포항시 남구 대잠동 987-15	교육연구시설 및 제2종근린생활시설	철근콘크리트구조 스라브 및 내화판넬지붕 4층	1,628.015	2003.02.07	-

3. 기준시점 결정

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 07월 15일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 실시기간

대상은 2024년 07월 10일 ~ 2024년 07월 15일 간 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

5. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하였음.

6. 감정평가의 조건

없음.

7. 기타 참고사항

가. 본 건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고, 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용 상황 등을 이용하여 확인하였으나, 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용 상황 등은 경매 참여 시 별도 확인하시기 바랍니다.

나. 본 건 건물은 현장 방문 시 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 인하여, 내부 구조와 내부 현황 및 구조 변경의 유무 등의 확인이 불가하여, 일반건축물대장과 인근 탐문 조사 및 외부 관찰 등을 통하여 동 유형 내지 유사 유형 물건의 일반적인 상황 등을 상정하여 평가하였으니, 경매 참여 시 이점 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2. 본 건에 적용한 감정평가방법

가. 본 건 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 본 건의 경우 비교가능성 있는 사례의 포착이 힘들어 “거래사례비교법” 등의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 감정평가 전례 및 가격 수준 등을 종합적으로 고려하여, “공시지가기준법”에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

나. 본 건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법 “원가법”으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 대상 토지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 지구, 구역 등의 공법상 제한, 실제 지목 및 이용상황, 주위환경 등 제반가격 형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2024.01.01)

비교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	계획시설 저축률
A	대잠동 997-15	318.5	대	상업용	2종 일주	소로 한면	세장형 평지	963,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 『부동산거래 신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교표준지	시군구 (산정기간)	용도지역	시점수정치	비고
A	경상북도 포항시 남구 (24.01.01~24.07.15)	주거지역	0.674% (1.00674)	2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.531 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.098 $(1 + 0.00531) * (1 + 0.00098 * 45/31)$ = 1.00674

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

1) 개별요인의 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
결정의견		본 건은 비교표준지 대비 획지조건(면적 열세, 접면 너비 우세 등) 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권 내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정에 참고한 자료(인근 평가사례)

(출처 : 한국감정평가사협회)

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가목적
①	대잠동 ○○○	대	2종일주	2,280,000	2024.01.25	경매
②	대잠동 ○○○	대	2종일주	2,130,000	2024.06.26	담보
③	대잠동 ○○○	대	2종일주	2,050,000	2023.05.23	담보
④	대잠동 ○○○	대	2종일주	2,000,000	2022.06.28	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

상기 인근 평가사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

비교표준지(A)	평가사례(①)
----------	---------

나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

◎ 비교표준지 (A)

비교사례	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
비교표준지		공시지가(원/㎡)					
①	① 비교사례 기준가액	2,280,000	1.00572	1.000	0.900	2,063,737	2.128
A	② 공시지가 기준가액	963,400	1.00674	-	-	969,893	

비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	포항시 남구 (2024.01.25 ~ 2024.07.15) 주거지역 지가변동률을 적용함.														
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.														
	개별요인	<table border="1"> <thead> <tr> <th>가로 조건</th> <th>접근 조건</th> <th>환경 조건</th> <th>획지 조건</th> <th>행정적 조건</th> <th>기타 조건</th> <th>개별요인 비교치</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.900</td> </tr> </tbody> </table>	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치										
1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900										

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

비교표준지(A)	2.130
----------	-------

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	963,400	1.00674	1.000	1.020	2.130	2,107,190	2,110,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가의 결정

가. 표준단가

(출처 : 건축물재조달원가자료집, 한국부동산연구원, 2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/ 평지붕	3	1,299,000	50 (45~55)
04-01-05-09	사무실 (저층용)	철근콘크리트조/ 저층용/평지붕	4	1,358,000	50 (45~55)

나. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 본 건은 상기의 건물신축단가표를 참고하되, 본 건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적특성, 건물 신축비용의 지역적 격차 등을 고려한 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

기호	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	비고
2	교육연구시설 및 제2종근린생활시설	철근콘크리트구조 스라브 및 내화판넬지붕 4층	1,200,000	2003.02.07	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물 단가를 산정하였음.

기호	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
2	교육연구시설 및 제2종근린생활시설	1,200,000	50	21	-	29/50	696,000	696,000	-

3. 건물가액의 결정

기호	용도	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
2	교육연구시설 및 제2종근린생활시설	1,628.015	696,000	1,133,098,440

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 토지

가. 시산가액의 검토

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 상기 ‘평가사례 등의 참고자료’ 등과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,110,000	2,110,000

나. 토지가액의 결정

기호	사정면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	결정된 토지가액(원)
1	755.3	2,110,000	1,593,683,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물

본 건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” 으로 평가하였음.

기호	용도	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
2	교육연구시설 및 제2종근린생활시설	1,628.015	696,000	1,133,098,440

3. 감정평가액의 결정

구분	사정면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	755.3	2,110,000	1,593,683,000
건물	1,628.015	696,000	1,133,098,440
합계	2,383.315	-	2,726,781,440

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상북도 포항시 남구 대잠동	987-15	대	제2종 일반주거지역	755.3	755.3	2,110,000	1,593,683,000	
2	" " [도로명 주소] 경상북도 포항시 남구 대이로59번길	" 위지상 제1동호 주소] 8	교육연구 시설 및 제2종근린 생활시설	철근 콘크리트구조 스라브 및 내화판넬지붕 4층 1층 2층 3층 4층	353.235	1,628.015	696,000	1,133,098,440	1,200,000 ×29/50 기계실 포함평가
합 계								₩2,726,781,440.-	
					이	하	여	백	

토지 감정요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본 건은 경상북도 포항시 남구 대잠동 소재 "포항시청" 북서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 근린생활시설, 다가구주택, 단독주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본 건 까지 차량 접근 가능하고, 제반 교통상황 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

가로장방형의 토지로서, 인접지 대비 등고 평탄하며, 상업용건부지 상태임.

(4) 인접 도로상태

남동측으로 폭 약 8미터의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접함),
가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

토지 감정요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타 : 없음.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스라브 및 내화판넬지붕 4층 건물로서,
외벽 : 석재붙임, 몰탈위페인팅 등,
내벽 : 인테리어마감, 타일 등,
바닥 : 석재깔기, 데코타일, 타일 등,
창호 : 새시창호 등임.

(2) 이용상태

공부상 '교육연구시설 및 제2종근린생활시설' 이며, 건축물대장상 용도는
1층 : 사무소,
2~4층 : 교육연구시설(학원)이나, 기준시점 현재 전층 공실 상태임.

(3) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 천정매립형 냉(난)방설비, 승강기설비 등 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

없음.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

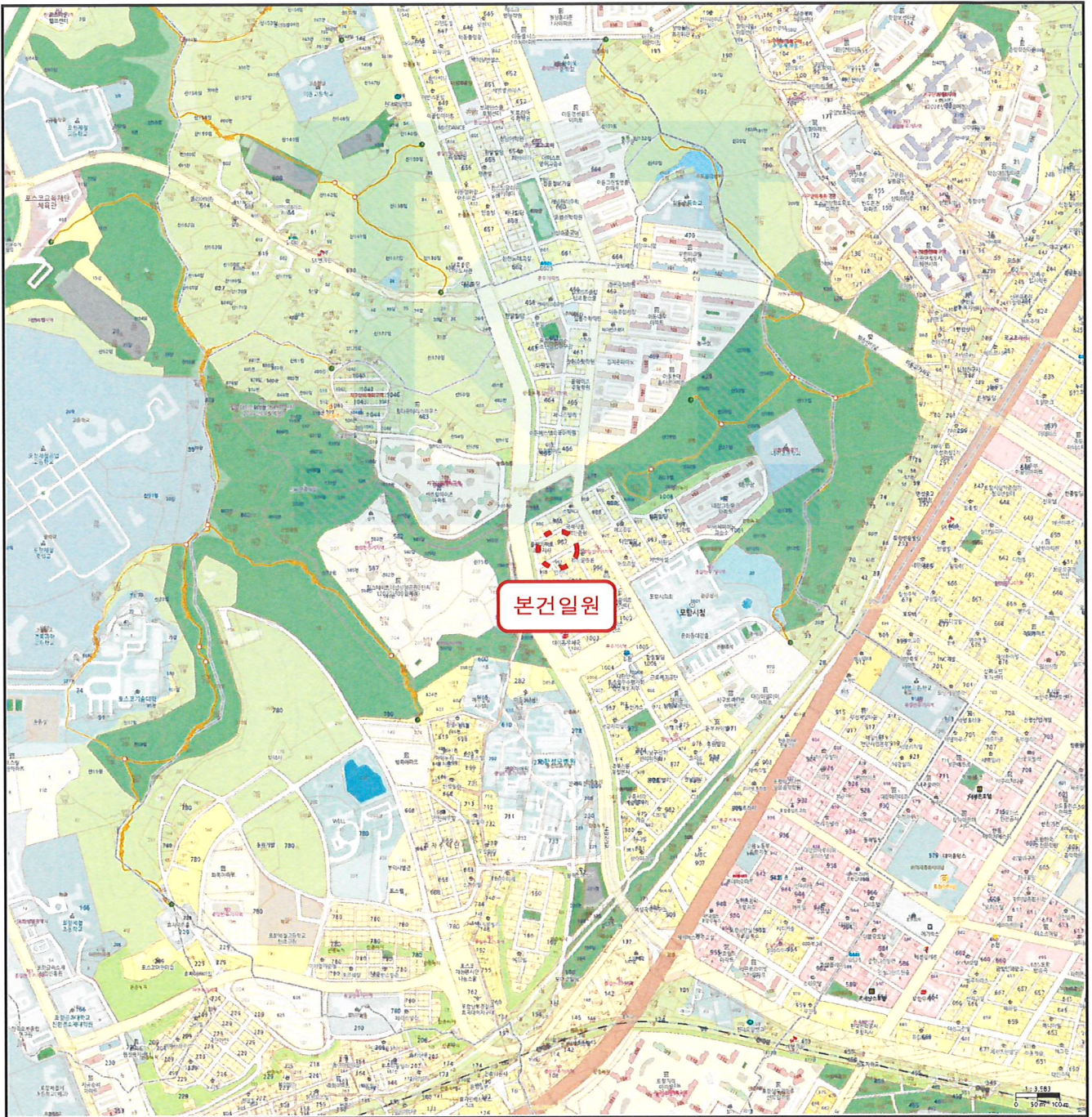
- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 없음.

광역 위치도



소재지

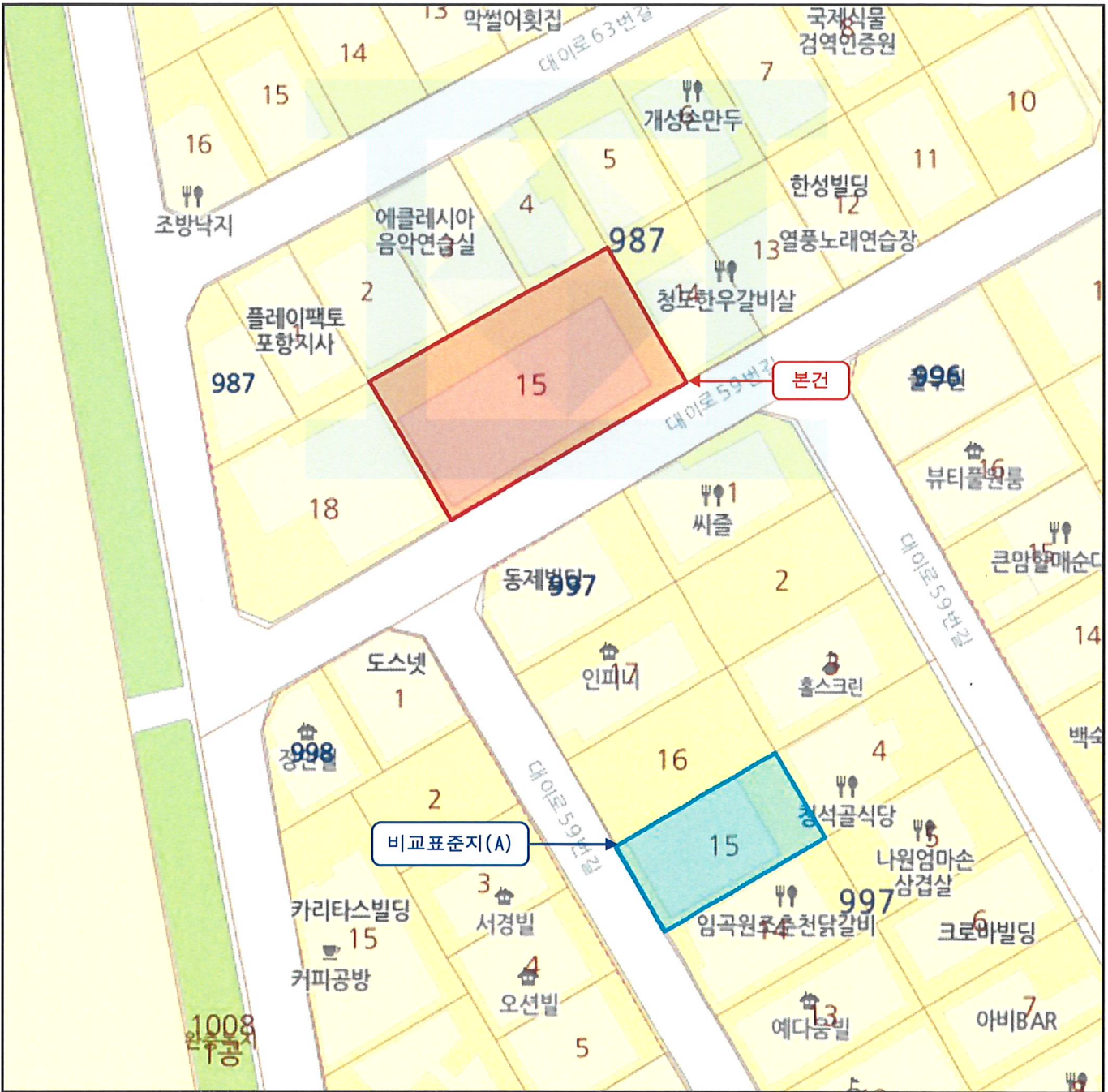
경상북도 포항시 남구 대잠동 987-15



위 치 도

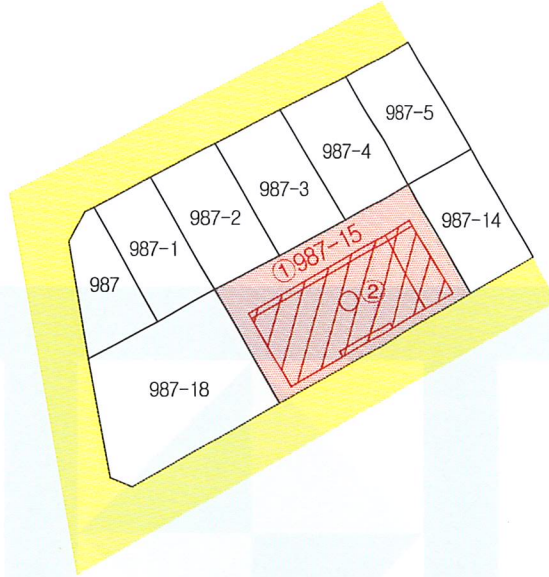
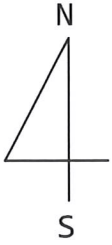


소재지 경상북도 포항시 남구 대잠동 987-15

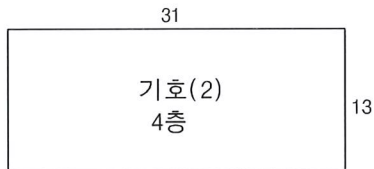
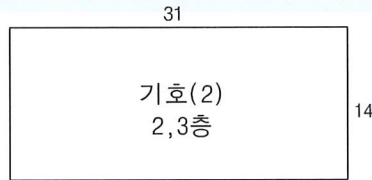
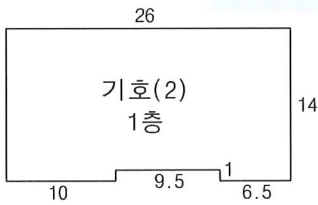


지적 및 건물개황도

지적개황도 S : 1 / 1200



건물개황도 No Scale



< 면 적 산 출 근 거 >
기호(2): 공부상 면적으로 사정

범례

- 평가대상토지
- 도로선
- 계획도로선

- 평가건물 1층
- 평가건물 2층
- 평가건물 3층이상

- 제시외건물(평가)
- 제시외건물(평가외)

사진용지



본건 주위 전경



본건 전경(남측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 전경(남서측에서 촬영)



본건 전경(남동측에서 촬영)