

2016타경13836

경매1계

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	주식회사 성불 소유물건 (2016타경13836)
평가서 번호	대화 04-1706-2-0087
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 나재훈

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載) 할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인 충청지사

충청북도 청주시 청원구 내덕로 16 새마을금고중앙회 4층
대표전화 : (043) 225-7777 FAX : (043) 225-3333

(부동산) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 이명기 (인)

(주)대화감정평가법인

총청지사 지사장 한 석 희 (인)

감정평가액	오억팔천삼백사십이만사천원정 (\583,424,000.-)		
-------	--	--	--

의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 나재훈	평가목적 (제출처)	법원경매 (제출처 : 경매1계)
-----	------------------	---------------	----------------------

소유자 (대상업체명)	주식회사 성불 (2016타경13836)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-

목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2017. 07. 27	2017. 06. 29 ~ 2017. 07. 27	2017. 07. 27

	공부公簿(의뢰)		사 정		감 정 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
평	토지	6,784	토지	6,784	86,000	583,424,000
가	합 계					\583,424,000.-
내	이		하	여	백	
용						

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 조민기 (인)
------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 청주시 상당구 가덕면 계산리 소재 "장터마을" 남서측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 청주지방법원에서 의뢰한 경매목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2017년 07월 27일로 함.

4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2017년 06월 29일 ~ 2017년 07월 27일임.

5. 감정평가방법

본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 제3항에 의거 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치 . 형상 . 이용상황 . 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 "공시지가기준법"으로 감정평가하되, "거래사례비교법"에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 소유자미상의 제시외 건물이 소재하여 토지에 영향을 미치고 있으나 귀 법원의 요청에 의거 이에 구매없이 평가하였으며, 제시외 건물이 토지에 미치는 영향을 감안하여 감정평가 할 경우의 토지가격을 "토지 감정평가 명세표"의 비교란에 기재하였으니 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 본건은 현황 일부 법면으로 이용 중으로 이를 감안하여 평가하였으니 경매 진행시 참고 바람.

II. 토지가액산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	형상지세	2017년 개별공시지가 (원/m ²)
1	계산리 산41-3	임야	6,784	공업용 및 법면	계획관리	부정형 완경사	8,330

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 공시지가기준법

가. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2017.01.01)

구분	소재지	면 적(m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	계산리 81-1	2,997	잡종지	공업용	계획관리	세로(가)	사다리 평지	95,000

(2) 선정이유

2017년 1월 1일 공시된 인근 및 유사지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지(A)를 선정함.

나. 시점수정

지가변동률은 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조 및 같은법 시행령 제17조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사, 발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 소재하는 시, 군 또는 구(자치구가 아닌 구를 포함)의 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 아래와 같이 산정함.

용도지역	지가변동률(%)	비 고
계획관리	0.640	충청북도 청주시 상당구 (17.01.01~17.07.27) 2017.01.01 ~ 2017.06.30 : 0.335 2017.06.01 ~ 2017.06.30 : 0.338 (1 + 0.00335) * (1 + 0.00338 * 27/30) ≒ 1.00640

※ 2017년도 06월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는바 지역요인은 동일함.(1.00)

라. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

■ 공업지대

- 가로조건[가로의 폭, 구조 등의 상태 등]
- 접근조건[교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성 등]
- 환경조건[공급 및 처리시설의 상태, 자연환경 등]
- 획지조건[면적, 접면넓이, 깊이, 형상 등]
- 행정적조건[행정상의 조장 및 규제정도 등]

(2) 개별요인 비교치 결정

대상토지 기호	비교표준지 기호	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	A	0.90	1.05	1.00	0.80	0.95	1.00	0.72
표준지대비 본건이 교통시설과의 접근성등 접근조건에서 우세한 반면, 가로의 폭등 가로조건과 본건의 일부가 법면으로 획지조건, 지목등 행정적조건에서 열세함.								

마. 그 밖의 요인 보정

(1) 인근 감정평가선례(거래사례) 등

구분	소재지	지목	용도 지역	감정평가목 적등	사업 명등	기준시점등	단가 (원/㎡)	비고
ㄱ	계산리 000	공장 용지	계획관리	경매	-	2016.02.23	120,000	선정
ㄴ	계산리 000	잡종지	계획관리	경매	-	2013.05.10	120,000	-
ㄷ	계산리 000	공장 용지	계획관리	담보	-	2017.01.12	110,000	-
ㄹ	시동리 000	공장 용지	계획관리	실거래	-	2015.05.11	122,965	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 그 밖의 요인 검토

격차율 (산식) = $\frac{\text{감정평가선례(거래사례) 기준 표준지 가액 : (선례(사례) \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인})}{\text{기준시점 표준지 공시지가 : 표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$									
평가선례(사례) 기준	(사정보정)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액	격차율	비고		
표준지공시지가 기준									
ㄱ	계산리 000	120,000	-	1.03556	1.00	0.98	121,782	1.27	선례(사례)기준 표준지가액
A	계산리 81-1	95,000	-	1.00640	-	-	95,608		기준시점 표준지가액

■ 시점수정

지가변동률은 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조 및 같은법 시행령 제17조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 선례(사례)가 소재하는 시·군 또는 구(자치구가 아닌구를 포함)의 지가 변동률을 기준으로 산정함.

비교표준지	구분	용도지역	지가변동률 (%)	비 고
(A)	평가선례 (ㄱ)	계획관리	3.556	충청북도 청주시 상당구 (16.02.23~17.07.27) 2016.02.01 ~ 2016.02.29 : 0.037 2016.03.01 ~ 2016.03.31 : 0.108 2016.04.01 ~ 2016.04.30 : 0.138 2016.05.01 ~ 2016.05.31 : 0.036 2016.06.01 ~ 2016.06.30 : 0.168 2016.07.01 ~ 2016.07.31 : 0.192 2016.08.01 ~ 2016.08.31 : 0.223 2016.09.01 ~ 2016.09.30 : 0.157 2016.10.01 ~ 2016.10.31 : 0.177 2016.11.01 ~ 2016.11.30 : 0.130 2016.12.01 ~ 2016.12.31 : 1.531 2017.01.01 ~ 2017.06.30 : 0.335 2017.06.01 ~ 2017.06.30 : 0.338 $(1 + 0.00037 * 7/29) * (1 + 0.00108) * (1 + 0.00138) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.00168) * (1 + 0.00192) * (1 + 0.00223) * (1 + 0.00157) * (1 + 0.00177) * (1 + 0.00130) * (1 + 0.01531) * (1 + 0.00335) * (1 + 0.00338 * 27/30)$ ≈ 1.03556

※ 2017년도 06월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 지역요인

비교표준지와 선례(사례)는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

■ 개별요인

비교표준지 기호	평가선례 기호	가로조건	접근조건	환경 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
A	ㄱ	1.00	0.95	1.00	1.00	1.03	1.00	0.98
선례가 전기공급설비등에 저촉되는등 비교표준지가 행정적조건에서 우세한 반면, 교통시설과의 거리등 접근조건에서 열세함.								

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 감정평가선례 및 거래가능가액 수준 등을 비교·검토한 바 시장가치 결정을 위하여 그 밖의 요인으로 비교표준지A 대비 <1.25배>의 보정을 요하는 것으로 판단됨.

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상 토지	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
1	95,000	1.00640	1.00	0.72	1.25	86,047	86,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 거래사례비교법

“거래사례비교법”을 적용하여 위에서 산출한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액의 합리성을 검토하기로 함.

대상 토지	거래사례(ㄹ)				사정 보정	시점 수정	지역 요인 비교	개별 요인 비교	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
	소재지 지번	용도 지역	거래 시점	사례가격 (원/m ²)						
1	시동리 000	계획관리	2015. 05.11	122,965	1.00	1.04764	1.00	0.67	86,311	86,000

■ 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 바로잡는 작업을 의미하며, 위에서 선정한 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역 유사 부동산의 시세수준에 비추어 적정하므로 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

■ 시점수정

지가변동률은 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조 및 같은법 시행령 제17조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 사례가 소재하는 시·군 또는 구(자치구가 아닌구를 포함)의 지가 변동률을 기준으로 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

용도지역	지가변동률(%)	비 고
계획관리지역	4.764	충청북도 청주시 상당구 (15.05.11~17.07.27) 2015.05.01 ~ 2015.05.31 : 0.183 2015.06.01 ~ 2015.06.30 : 0.216 2015.07.01 ~ 2015.07.31 : 0.631 2015.08.01 ~ 2015.08.31 : 0.179 2015.09.01 ~ 2015.09.30 : 0.197 2015.10.01 ~ 2015.10.31 : 0.164 2015.11.01 ~ 2015.11.30 : -0.352 2015.12.01 ~ 2015.12.31 : -0.079 2016.01.01 ~ 2016.12.31 : 2.983 2017.01.01 ~ 2017.06.30 : 0.335 2017.06.01 ~ 2017.06.30 : 0.338 $(1 + 0.00183 * 21/31) * (1 + 0.00216) * (1 + 0.00631) * (1 + 0.00179) * (1 + 0.00197) * (1 + 0.00164) * (1 - 0.00352) * (1 - 0.00079) * (1 + 0.02983) * (1 + 0.00335) * (1 + 0.00338 * 27/30)$ ≈ 1.04764

※2017년도 06월 지가변동률을 연장 적용함.

■ 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

■ 개별요인 비교

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	ㄹ	0.90	0.98	1.00	0.80	0.95	1.00	0.67
본건이 가로의 폭등 가로조건, 인근교통시설과의 거리등 접근조건, 본건의 일부가 법면등 획지조건, 지목등 행정적조건에서 열세함.								

5. 시산가액 조정

위 두 가지 감정평가 방법에 의한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액은 시장증거력 있는 거래사례비교법을 적용하여 산출한 시산가액에 의해 지지되고 있으므로 합리적인 것으로 판단됨.

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청북도 청주시 상당구 가덕면 계산리	산41-3	임야	계획관리지역	6,784	6,784	86,000	583,424,000	소유권의 제한정도를 감안한 금액: 408,000,000
합 계								\583,424,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본건은 충청북도 청주시 상당구 가덕면 계산리 소재 "장터마을" 남서측 근거리에 위치하며, 주위는 중·소규모 공장 및 임야등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사로서 공업용 및 법면으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나 현재 타인소유의 인접필지를 통하여 출입하고 있으며, 추후 진출입에 분쟁의 여지가 있을 수 있으니 경매 진행시 유의바람.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(닭, 오리, 메추리, 돼지, 개 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지(준보전산지)<산지관리법>

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 소유자미상의 제시외 건물이 소재함.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

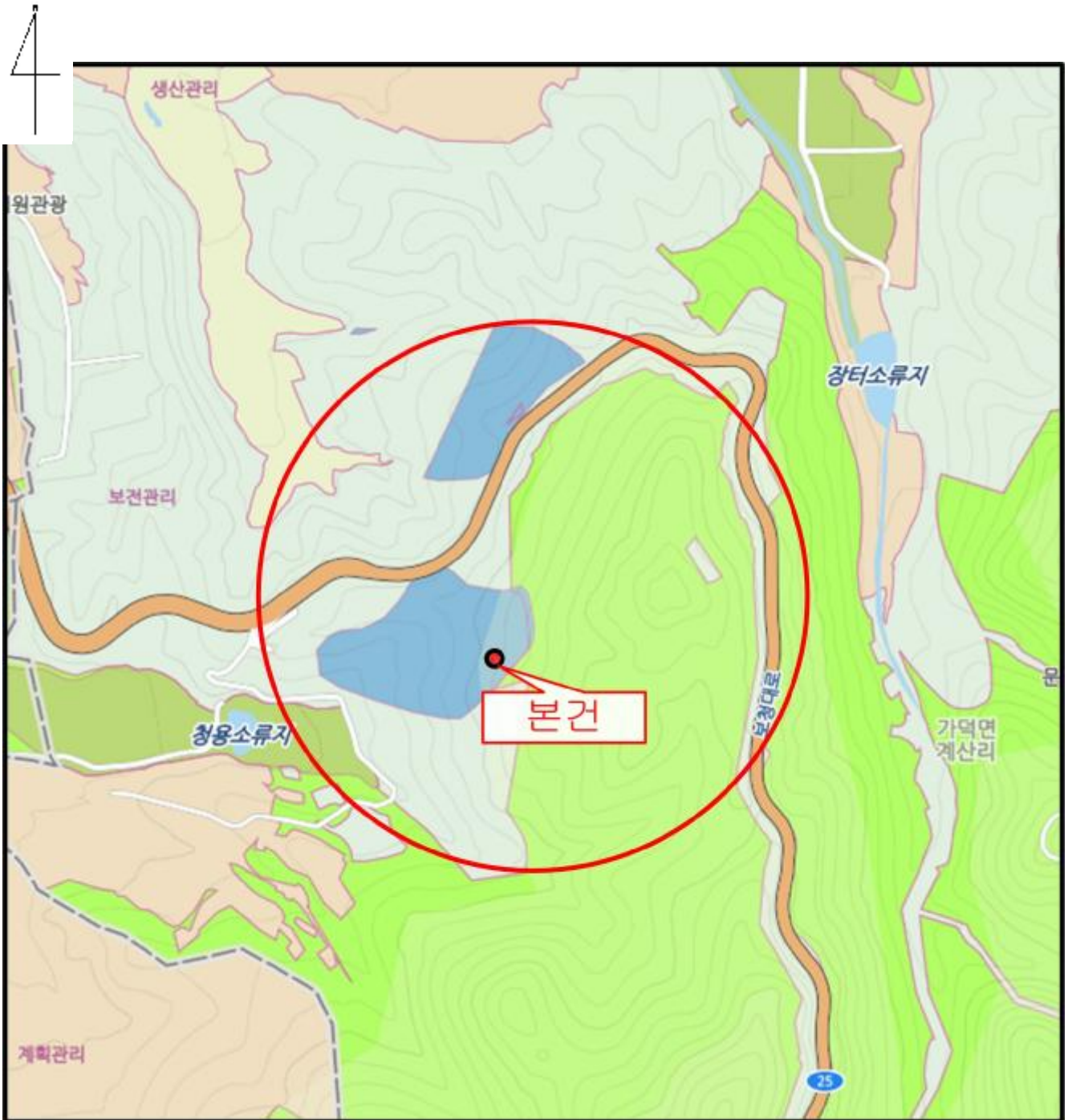
본건은 지목이 '임야' 이나 현황 공업용부지 및 법면으로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

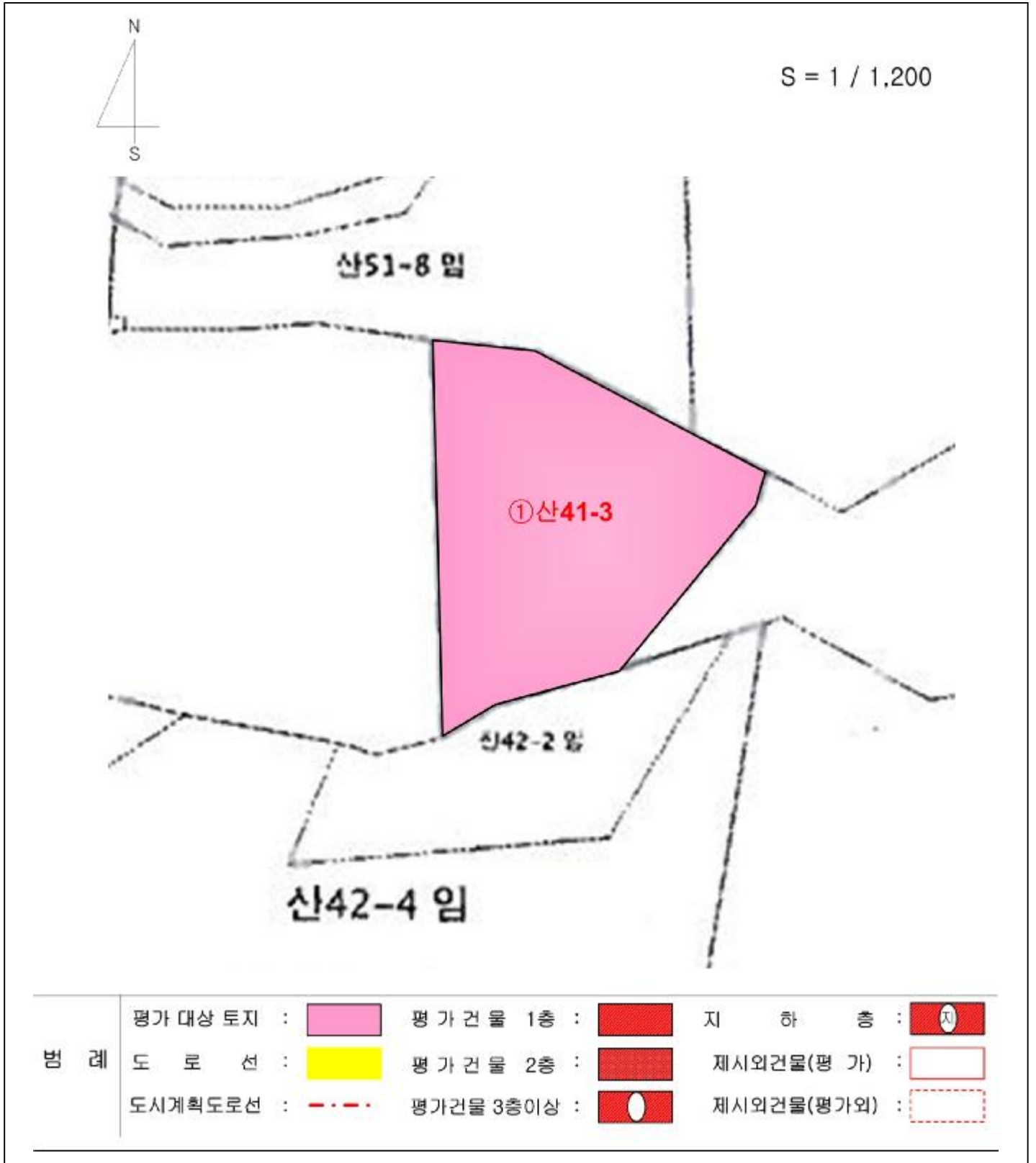
임대관계는 미상임.

위 치 도

소재지 충청북도 청주시 상당구 가덕면 계산리 산41-3



지 적 도



사 진 용 지



【본건 전경 및 제시외건물】



【본건 전경 및 제시외건물】

사 진 용 지



【주위 전경】



【주위 전경】