

2024타경 10954

경매 2계

감정평가서

의뢰인	청주지방법원 영동지원 사법보좌관 권순성
건명	채명옥 소유물건(2024타경 10954)
감정서번호	경기20240806-001

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.

경기감정평가사사무소

TEL. 043-218-7995 FAX. 043-218-7996

(토지및건물)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

(인)

오윤영

감정평가액	삼십일억삼천육백삼십구만삼천육백사십원정(W3,136,393,640.-)					
의뢰인	청주지방법원 영동지원 사법보좌관 권순성		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 영동지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	채명옥 (2024타경10954)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.12	2024.08.09 ~ 2024.08.12	2024. 08. 14	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1305	토지	1305	144,000	187,920,000
	건물	1996.22	건물	1996.22	1,462,000	2,918,473,640
	(제시외물 건)	(4 식)	제시외물건	4 식	-	30,000,000
합계					W3,136,393,640	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 영동군 황간면 마산리 소재 “황간물류단지” 내에 위치하는 부동산으로 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

3. 감정평가방법

본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하며, 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함

4. 그 밖의 사항

기호 1, 2 토지에 소재하는 조정수는 토지에 포함하여 평가하였으며, 기호 2, 4 건물 옥상에 소재하는 태양광설비는 타인소유로 조사되어 평가에서 제외하였음.

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가 기준 평가방법

(1) 감정평가방법의 적용

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역 · 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)
#1	마산리 759	대	689	공업기타	준공업	중로각지	가장형 평지	77,300

(3) 시점수정

(충청북도 영동군 공업지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.06.30	0.383	2024년 6월까지 누계
2024.06.01 ~ 2024.06.30	0.072	2024년 6월
누 계 (2024.01.01. ~ 2024.08.12)	0.487 (1.00487)	기준시점까지 시점수정치

※ 2024년 7월 이후의 지가변동률이 미고시되어 전월 지가변동률을 연장 적용함

(4) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 동일함(1.00).

(5) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 등의 상태
접근조건	교통시설 및 상가와의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교치 결정

표준지	토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
#1	1	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
#1	3	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
결 정 의 견		- 기호 1은 표준지 #1에 비하여 가로의 폭, 구조 등 가로조건이 열세함. - 기호 3은 표준지 #1에 비하여 가로의 폭, 구조 등 가로조건이 열세함.						

(6) 그 밖의요인(기타요인)의 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등에 근거하여 인근지역 및 동일수급권내 유사 토지의 평가사례, 거래사례, 정상적인 지가수준 등과 표준지 공시지가와의 가격격차율 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 이를 그 밖의요인으로 보정함.

가. 인근 평가전례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가액 (원)	자료출처	기준시점 (평가목적)
1	마산리 74*	창	4,327.5	일반공업	124,000	536,610,000	감정평가 정보체계	23.06.30 (재평가)

나. 격차율의 산정

용도지역, 이용상황, 가치형성요인의 유사성 등 본건과 가장 비교가능성이 높은 기호 “1” 을 선정하여 사례기준 표준지평가를 통하여 격차율을 산정하였음.

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1) 비표표준지 #1 (평가전례 1)

구분	기준단가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율
평가전례 1	124,000	1.00730	1.00	1.210	151,140	1.95
비표표준지 #1	77,300	1.00487	1.00	1.000	77,680	

- 시점수정(영동군 공업지역, 23.06.30 - 24.08.12) : 1.00730
- 지역요인비교 : 비표표준지와 전례는 인근지역에 소재하여 대등함 (1.00)
- 개별요인 비교

조 건	항 목	격 차 율		비 고
		선 례	표 준 지	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.10	표준지는 선례에 비하여 가로의 폭, 구조, 계통 등에서 우세함.
접근조건	교통시설 및 상가와의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 교통시설 및 상가 등과의 접근조건에서 유사함.
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 자연환경 등에서 유사함.
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 형상, 경사, 접면 등 획지조건에서 유사함.
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	1.10	표준지는 선례에 비하여 행정상 규제 등에서 우세함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 장래의 동향 등에서 유사함.
개별요인 비교치		1.210		

라. 그 밖의요인(기타요인) 보정치 결정

상기와 같이 그 밖의요인 보정치가 산정되었는바, 인근지역의 지가수준과 공시지가수준과의 격차, 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의요인(기타요인) 보정치를 1.95로 결정함.

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(7) 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	77,300	1.00487	1.00	0.950	1.95	143,896	144,000
3	77,300	1.00487	1.00	0.950	1.95	143,896	144,000

2. 거래사례비교법

(1) 개요

거래사례비교법이란 평가대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

(2) 거래사례의 선정

거래사례는 대상토지와 유사한 이용가치를 갖는 사례로서 거래사정이 정상적이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상 물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 인근 매매사례로서 기호 “a”를 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	자료출처	기준시점 (비교)
a	마산리 75*	대	1,199.8	준공업	149,224	179,040,000	감정평가 정보체계	23.10.23 (토지만거래)

(3) 사정보정

본건 토지에 적용할 거래사례는 인근토지의 거래가격수준 및 평가선례 가격수준 등을 고려시에 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단됨.(1.00)

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 시점수정

(충청북도 영동군)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.10.23 ~ 2024.08.12	1.00615	공업지역

(5) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 동일함(1.00).

(6) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 등의 상태
접근조건	교통시설 및 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교치 결정

거래 사례	토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
a	1	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
a	3	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
결 정 의 견		- 기호 1, 3은 거래사례 a에 비하여 가로의 폭, 구조, 계통 등 가로조건이 열세함.						

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(7) 토지단가의 결정

기호	사제가격 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1	149,224	1.00	1.00615	1.00	0.950	142,635	143,000
3	149,224	1.00	1.00615	1.00	0.950	142,635	143,000

3. 시산가액의 검토 및 토지단가의 결정

토지의 주된 감정평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액과 시장성을 반영한 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유의미한 수준의 차이를 보이고 있지 않은 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성 및 시장성이 인정된다 할 것이므로 주된 감정평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 본건 토지의 가격을 결정하였음.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/m ²)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/m ²)	결정 토지단가 (원/m ²)
1	144,000	143,000	144,000
3	144,000	143,000	144,000

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 제조달원가의 산정

(1) 표준단가 예시

건축물 제조달원가 자료집(한국부동산연구원)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
7-1-5-9	여관	철근콘크리트조 / 평지붕	2	1,655,000	50 (45-55)

(2) 부대설비 보정단가 예시

건축물 제조달원가 자료집(한국부동산연구원)

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비, 기타	전등, 전열, 간선설비 등	100,000 - 200,000
위생설비, 급배수설비	위생기구, 위생배관, 세면기, 변기 등	
난방설비	열원, 배관, 닥트, 보온설비 등	
기타설비	전원장치, 주차설비, 소화설비 등	

(3) 제조달원가의 산정

표준단가에 제반 부대설비 등이 포함되어있어 상기 사항을 참고하여 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하여 시장에서 거래되는 동향과 평가목적 등을 감안하여 다음과 같이 제조달원가를 결정함.

기호	용도	구조	제조달원가 (원/㎡)
2	숙박시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1,700,000
4	숙박시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1,700,000

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 건물가액

기 호	재조달원가 (원/m ²)	내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존가치율	적용단가 (원/m ²)
2	1,700,000	50	7	7	43/50	1,462,000
4	1,700,000	50	7	7	43/50	1,462,000

토지감정평가명세표

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	충청북도 영동군 황간면 마산리	750	대	준공업지역	679.4	679.4	144,000	97,833,600	
2	동 소 [도로명주소] 충청북도 영동군 황간면 영동황간로 1452-284	750 위 지상	숙박시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 3층 1층 2층 3층	357.21 462.45 179.17	998.83	1,462,000	1,460,289,460	1,700,000 x43/50
3	동 소	751	대	준공업지역	625.6	625.6	144,000	90,086,400	
4	동 소 [도로명주소] 충청북도 영동군 황간면 영동황간로 1452-282	751 위 지상	숙박시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 3층 1층 2층 3층	321.6 426.48 249.31	997.39	1,462,000	1,458,184,180	1,700,000 x43/50
소 계								₩3,106,393,640	

토지감정평가명세표

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	
	(제시외물건)								
㉠	충청북도 영동군 황간면 마산리	750 위 지상	펜스 및 광고탑	철제펜스 및 광고탑	(1 식)	1 식	-	10,000,000	(옥상 소재)
㉡	동 소	751 위 지상	펜스 및 광고탑	철제펜스 및 광고탑	(1 식)	1 식	-	10,000,000	(옥상 소재)
㉢	동 소	751 위 지상	계단 및 비가림시설	철제계단 및 비가림시설	(1 식)	1 식	-	2,000,000	
㉣	동 소	751 위 지상	관정	관정	(1 식)	1 식	-	8,000,000	
소 계								₩30,000,000	
합 계								₩3,136,393,640.-	
				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 영동군 황간면 마산리 소재 "황간물류단지" 내에 위치하며, 주위는 중소규모 공장, 창고 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 대중교통시설과의 접근성, 배차간격 등을 고려시 제반 대중 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1, 3: 대략 가장형 평지로 상업용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호 1: 북측 및 서측으로 노폭 10미터 내외의 포장도로에 접함.

기호 3: 서측 및 남측으로 노폭 10미터 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1, 3:

도시지역, 준공업지역, 기타용지, 유통업무설비, 종로3류(폭 12m-15m)(집산도로)(저축), 가축사육제한지역, 물류단지, 배출시설설치제한지역, 지역개발사업구역.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기호 1, 2 토지에 소재하는 조경수는 토지에 포함하여 평가하였으며, 기호 2, 4 건물 옥상에 소재하는 태양광설비는 타인소유로 조사되어 평가에서 제외하였음.

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

기호 2, 4:
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 건물로서,

외벽: 화강석 붙임 및 외장판넬 마감,
창호: 새시 창호임.

(2) 이용상태

기호 2, 4: 공히 숙박시설로 이용 중임.

(3) 설비내역

기호 2, 4: 기본적인 위생 및 급배수설비, 전기설비, 화재탐지 등 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적도 및 건물개황도" 참조.

(5) 공부와의 차이

없 음.

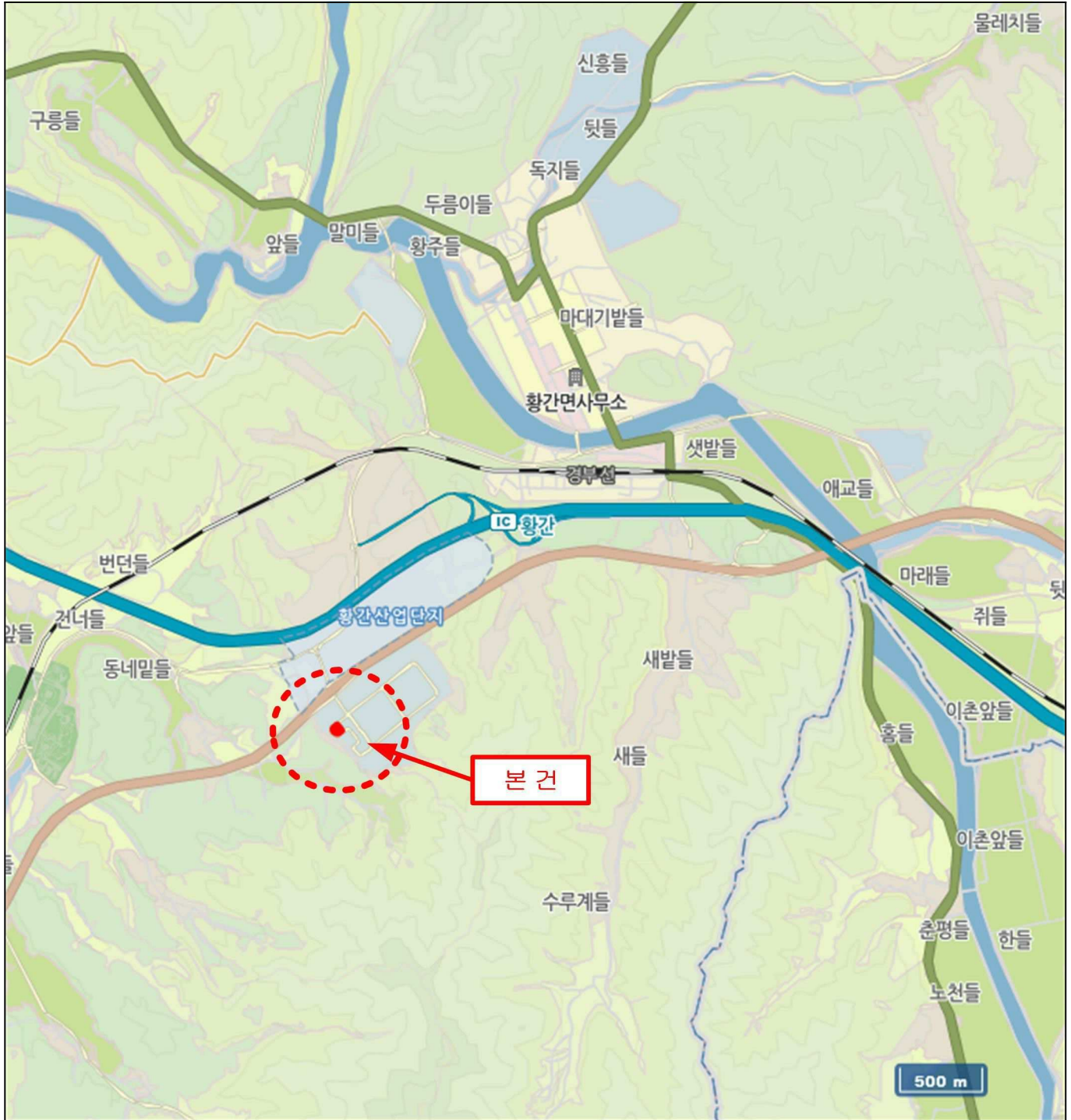
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

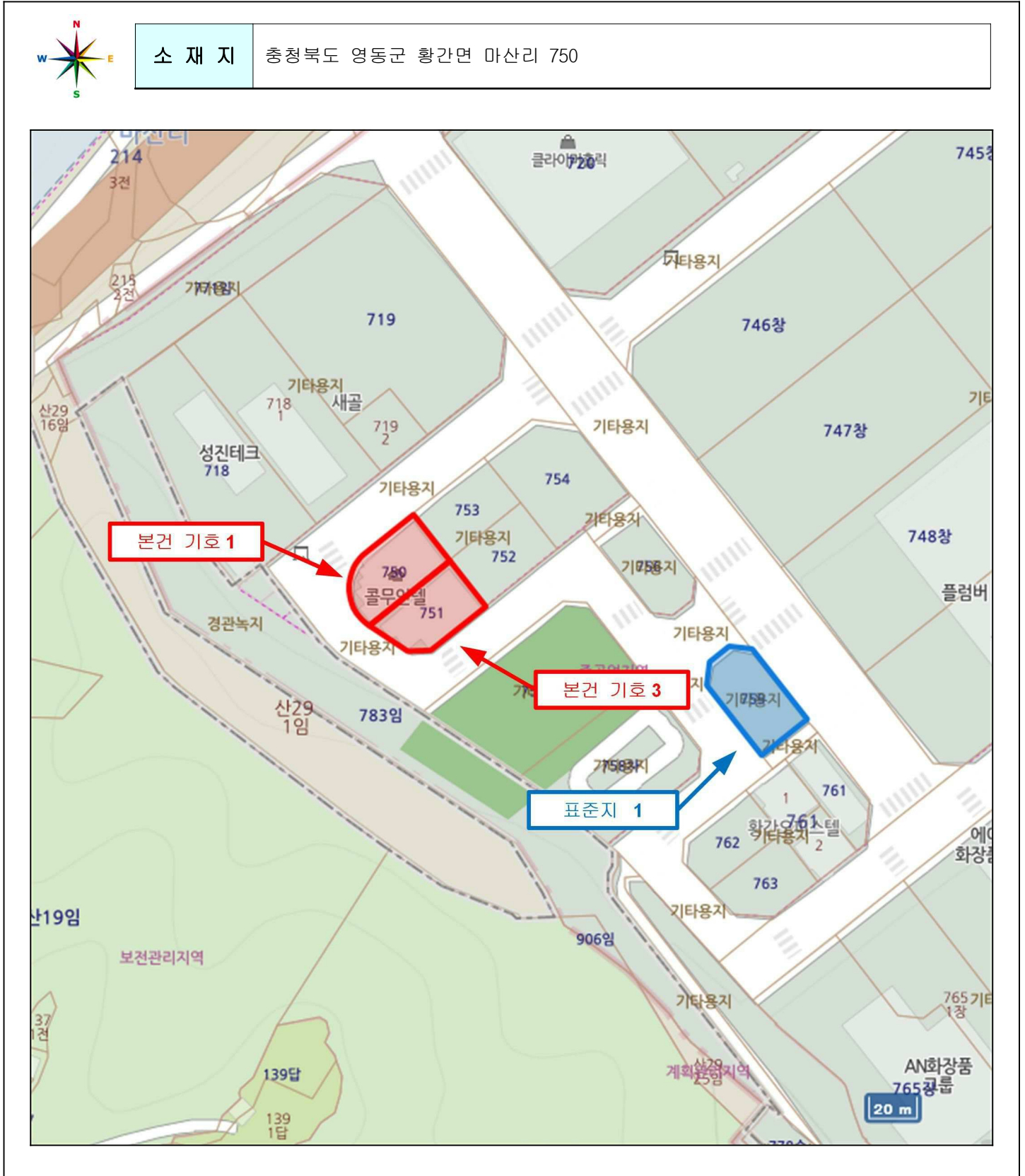
광역위치도



소재지 충청북도 영동군 황간면 마산리 750

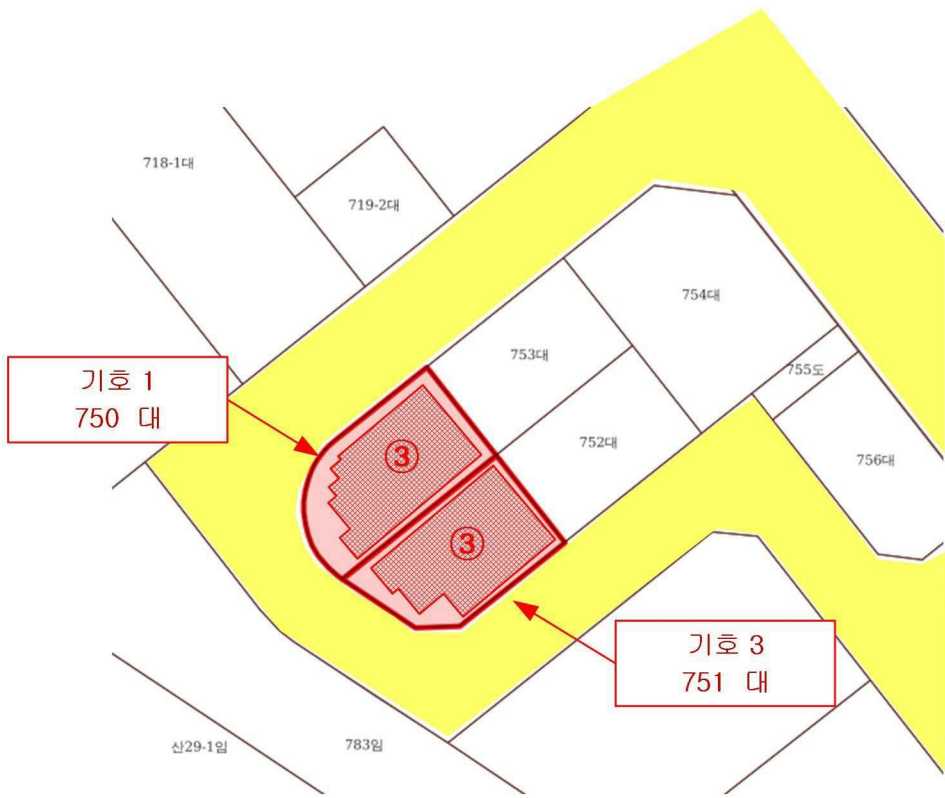


위치도

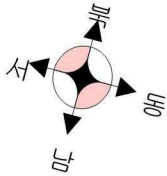


지 적 도

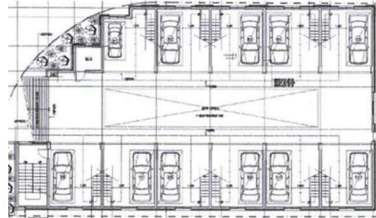
축척 없음



건물개황도

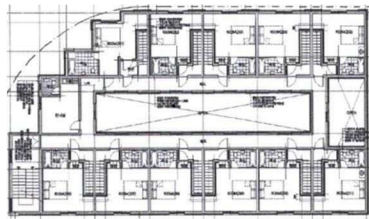


S:축척없음

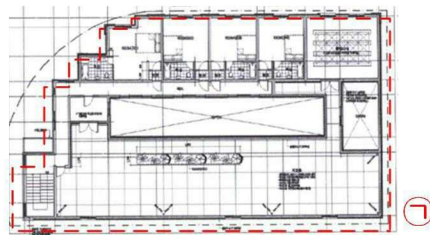


< 1 층 >

< 기호 2 >



< 2 층 >



< 3 층 >

<제시외물건>

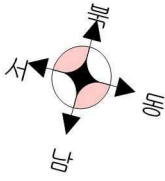
㉠ 철제펜스 및 광고탑(옥상 소재) 1 식

건물개황도

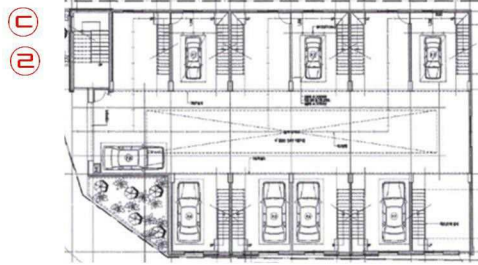


소재지

충청북도 영동군 황간면 마산리 751

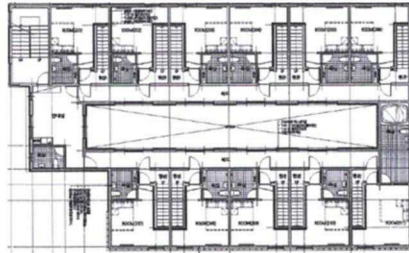


S:축척없음

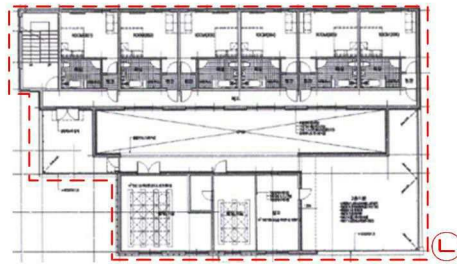


< 1 층 >

< 기호 4 >



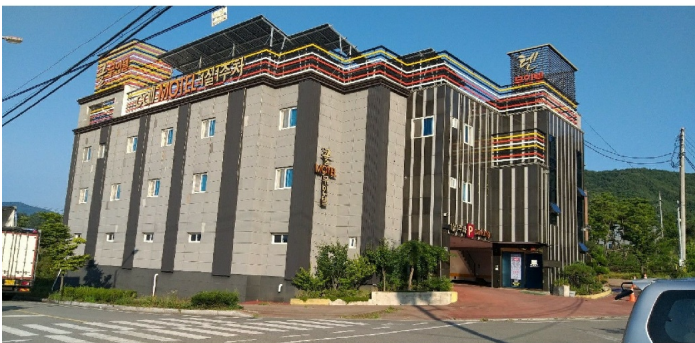
< 2 층 >



< 3 층 >

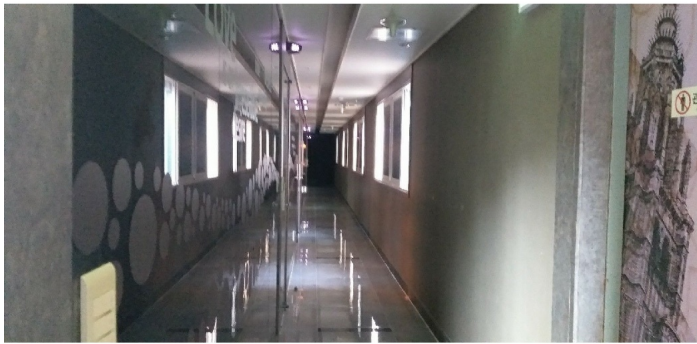
<제시외물건>

- (L) 철제펜스 및 광고탑(옥상 소재) 1 식
- (c) 철제계단 및 비가림시설(1층 소재) 1 식
- (e) 관정(1층 소재) 1 식



1, 2

2 1



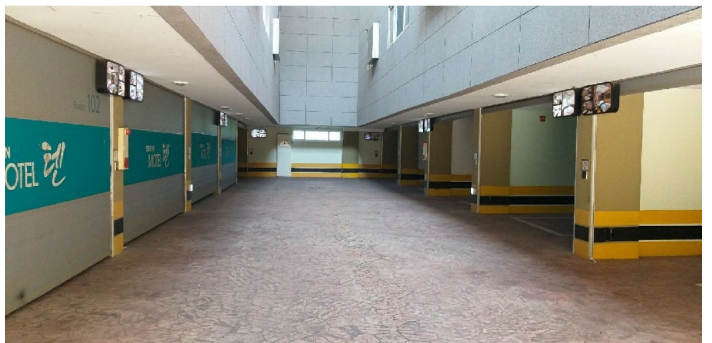
2 2



2 ())
())



3, 4



4 1



4 2

4 ()
()

