

감정평가서

감정의뢰인	청 주 지 방 법 원 사법보좌관 김주완
건 명	강숙희 소유물건 (2008타경 3742)
감정서번호	경일(충북) 080222-307



감정평가 · 부동산컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인

Kyungil Appraisal Co., Ltd.

☎ 043) 277-3355 FAX. 043) 277-3359

(토 지) 감 정 평 가 표

본 감정평가서는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 등 관련 법규에 따라 성실·공정하게 작성하였기에 이에 서명 날인합니다.

감 정 평 가 사

김 범 식



감정평가액	금 일 억 오 백 구 십 오 만 이 천 원 整 (₩105,952,000.-)					
평가의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 김주완		평가목적	경매		
채무자명			제출처	경매3계		
소유자또는 대상업체명	강숙희 (2008타경 3742)		평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		가격시점	조사기간	작성일자	
			2008. 07. 16	2008. 07. 15 2008. 07. 16	2008. 07. 16	
평 가 내 용	공 부 (의 회)		사 정		감 정 가 액	
	종 별	면적 또는 수량 (㎡)	종 별	면적 또는 수량 (㎡)	단 가	금 액
	토 지	714	토 지	714	-	90,832,000
	제시외건물	(37.8)	제시외건물	37.8	400,000	15,120,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩105,952,000.-
심 사 의 견	<p>본인은 심사준칙에 따라 성실·공정하게 심사한 결과 본 감정서의 내용이 타당하다고 사료되므로 이에 서명 날인합니다.</p> <p>심 사 자 김 대 훈 감 정 평 가 사</p>					



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

본건은 충청북도 청원군 남이면 외천리 소재 "청남가구단지" 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 청주지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가건임.

II. 토지가격의 산정

1. 평가방법

토지는 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률, 감정평가에 관한 규칙 등 감정평가관련 제 규정에 의거하여 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 당해 토지의 위치, 지형, 지세, 규모, 환경, 이용상황, 공법상 규제사항 등 제반가격 형성요인과 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동 추이 및 기타사항을 종합적으로 참작하여 평가하였음.

2. 비교표준지의 선정

인근지역의 표준지 공시지가중 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 가능한 한 근접하고 있는 표준지 공시지가를 선정하였음.

- 적용 공시지가 표준지

(2008년 1월 1일 기준)

적용대상 토지	소 재 지	면 적 (㎡)	지 목	이 상 용 황	용 도 지 역	도 로 교 통	형 지 상 세	공시지가 (원/㎡)
1, 2	남이면 외천리 165	501.0	대	상업용	계획 관리	소로 한면	사다리 평지	260,000
3	남이면 외천리 251	3,445	전	전	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	43,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 용도지역별 지가변동률 (청원군 관리지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2008. 01. 01 ~ 05. 31	0.638(1.00638)	'08년 05월 지가변동률 : 0.150
2008. 06. 01 ~ 07. 16	0.223(1.00223)	$0.150 \times 46/31 \approx 0.223$
누 계 08. 01.01 ~ 08.07.16	0.862(1.00862)	$1.00638 \times 1.00223 \approx 1.00862$

※ 2008년 06월 이후의 지가변동률은 미고시 상태이므로 2008년 05월 지가변동률을 연장 적용함.

3. 지역요인의 비교

비교표준지는 본건과 비교시 인근지역 내에 소재하며, 대체로 동일 유사한 가격형성 요인을 가지고 있는 공간적 범위에 위치하는 바 지역요인은 상호 동일함. (1.00)

4. 개별요인 비교

기호1,2: 비교표준지와 비교하여 가로 및 접근조건, 환경조건, 획지조건, 이용상황 및 이용여건 등 제반 가격형성요인 비교시 열세임. (0.40)

기호 3: 비교표준지와 비교하여 가로 및 접근조건, 환경조건, 획지조건, 이용상황 및 이용여건 등 제반 가격형성요인 비교시 열세임. (0.70)

5. 기타요인의 보정

본건의 주위환경, 성숙도, 장래동향 및 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 기타요인은 약 50% 증액 보정함. (1.50)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가격 산출근거

기 호	공시지가 (원/㎡)	지 변동률	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출 단가 (원/㎡)	적용 단가 (원/㎡)
1, 2	260,000	1.00862	1.00	0.40	1.50	157,344	157,000
3	43,000	1.00862	1.00	0.90	1.50	58,550	59,000

III. 기타사항

본건 기호 1지상에 소유미상의 제시외건물(㉠조적조 및 조립식판넬조 판넬지붕 단층 사무실 약37.8㎡)이 소재하는 바 경매진행 및 입찰시 유의하시기 바랍니다.

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	청원군 남이면 외천리	216	전	관리지역	384	384	157,000	60,288,000	
ㄱ)	동소	216 지상		(제시외건물) 조적조 및 조립식판넬조 판넬지붕 단층	(37.8)	37.8	400,000	15,120,000	관찰감가
2	동소	216-1	전	관리지역	113	113	157,000	17,741,000	
3	동소	216-2	전	관리지역	217	217	59,000	12,803,000	일부 법면
합 계								₩ 105,952,000.-	
				이 하		여	백		

토 지 감 정 평 가 요 항 표

- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록이외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 충청북도 청원군 남이면 외천리 소재 "청남가구단지" 남측 인근에 위치하며, 부근은 가구단지등으로 형성된 상가지대로 주위환경은 보통임.

2. 교 통 상 황

본건은 국도변에 위치하며 근거리 버스정류장이 소재하는등 제반교통여건은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

기호 1, 2: 상업나지상태임.

기호 3: 전(휴경지, 일부 법면)

4. 인접 도로상태

기호 1, 2: 북측으로 개설된 폭 약6m의 비포장도로를 이용하여 출입가능함.

기호 3: 지적상 맹지임.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호 1, 2, 3 공히 계획관리지역, 토지거래계약에관한허가구역임.

6. 제시목록외의 물건

본건 기호 1지상에 ㉠조적조 및 조립식판넬조 판넬지붕 단층 사무실 약37.8㎡가 소재함.

7. 공부와의 차이

토 지 감 정 평 가 요 항 표

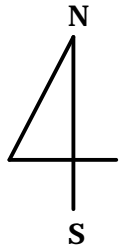
- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록이외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

본건 기호 1, 2, 3 은 공부상 "전"이나 기호 1, 2는 상업나지, 기호 3은 휴경지(일부 법면) 상태임.

8. 임대관계 및 기타

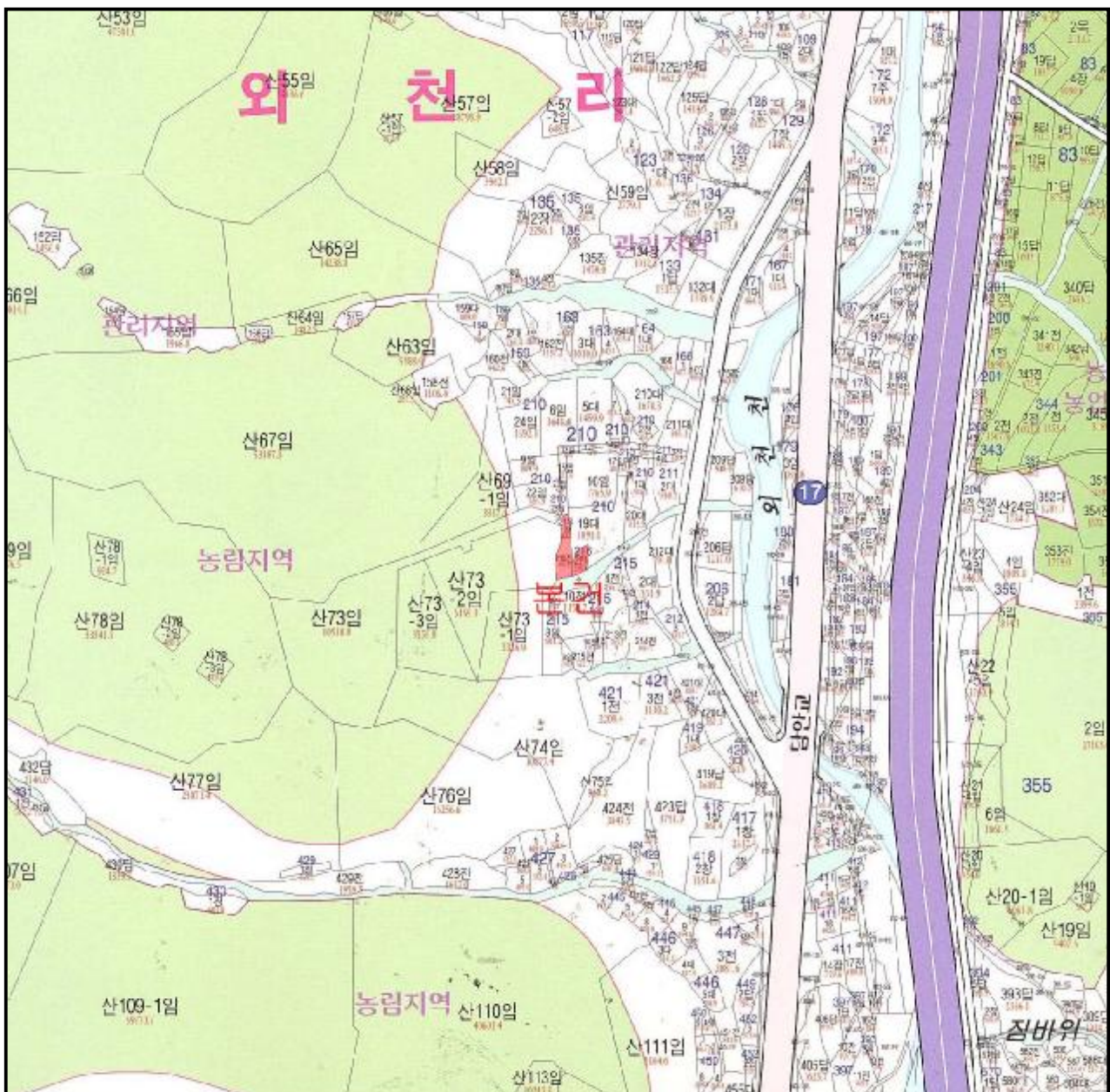
임대관계 미상임.

위 치 도

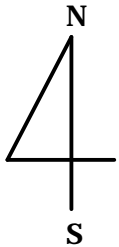


소 재 지

충청북도 청원군 남이면 외천리 216 외

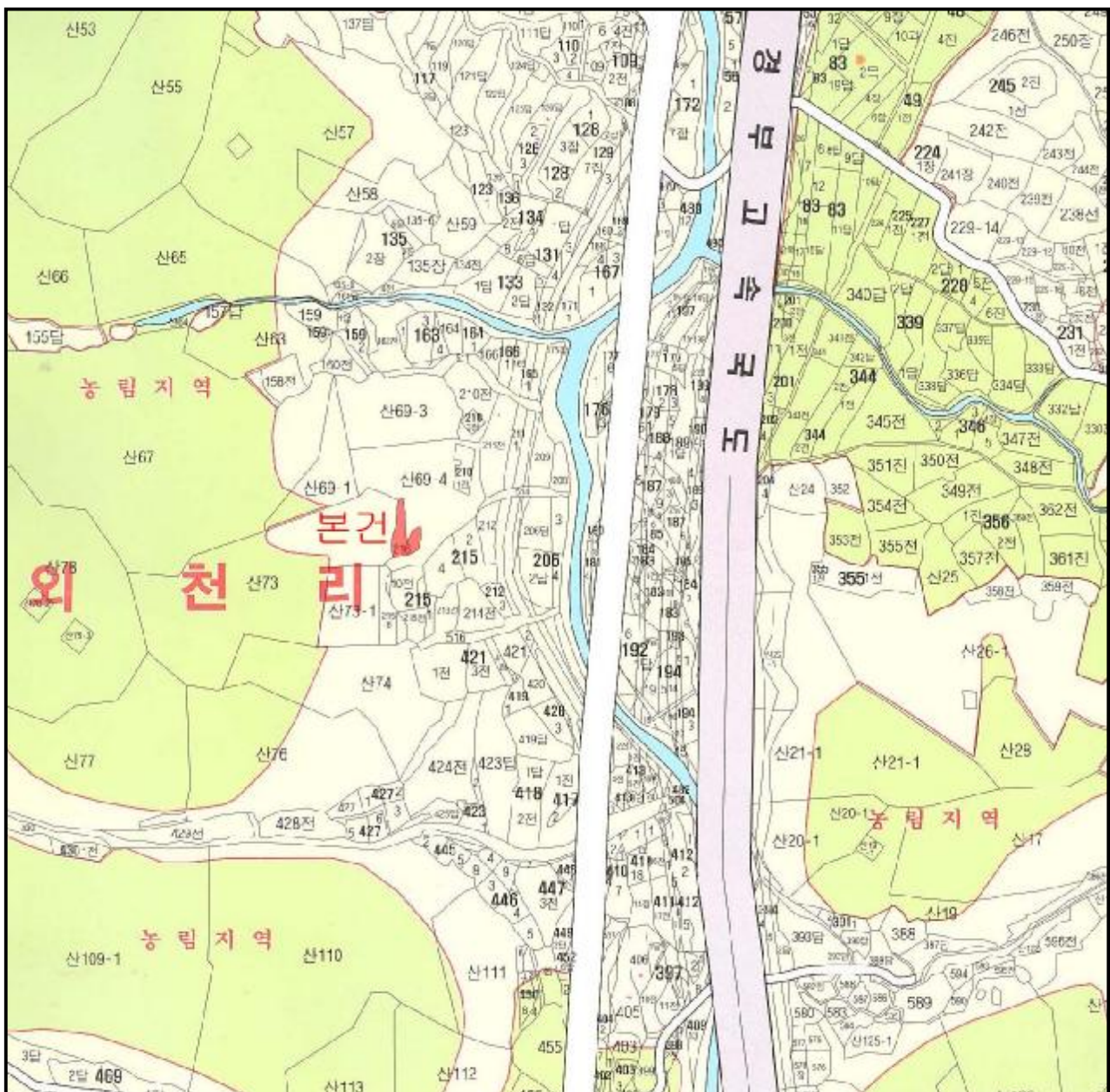


위 치 도

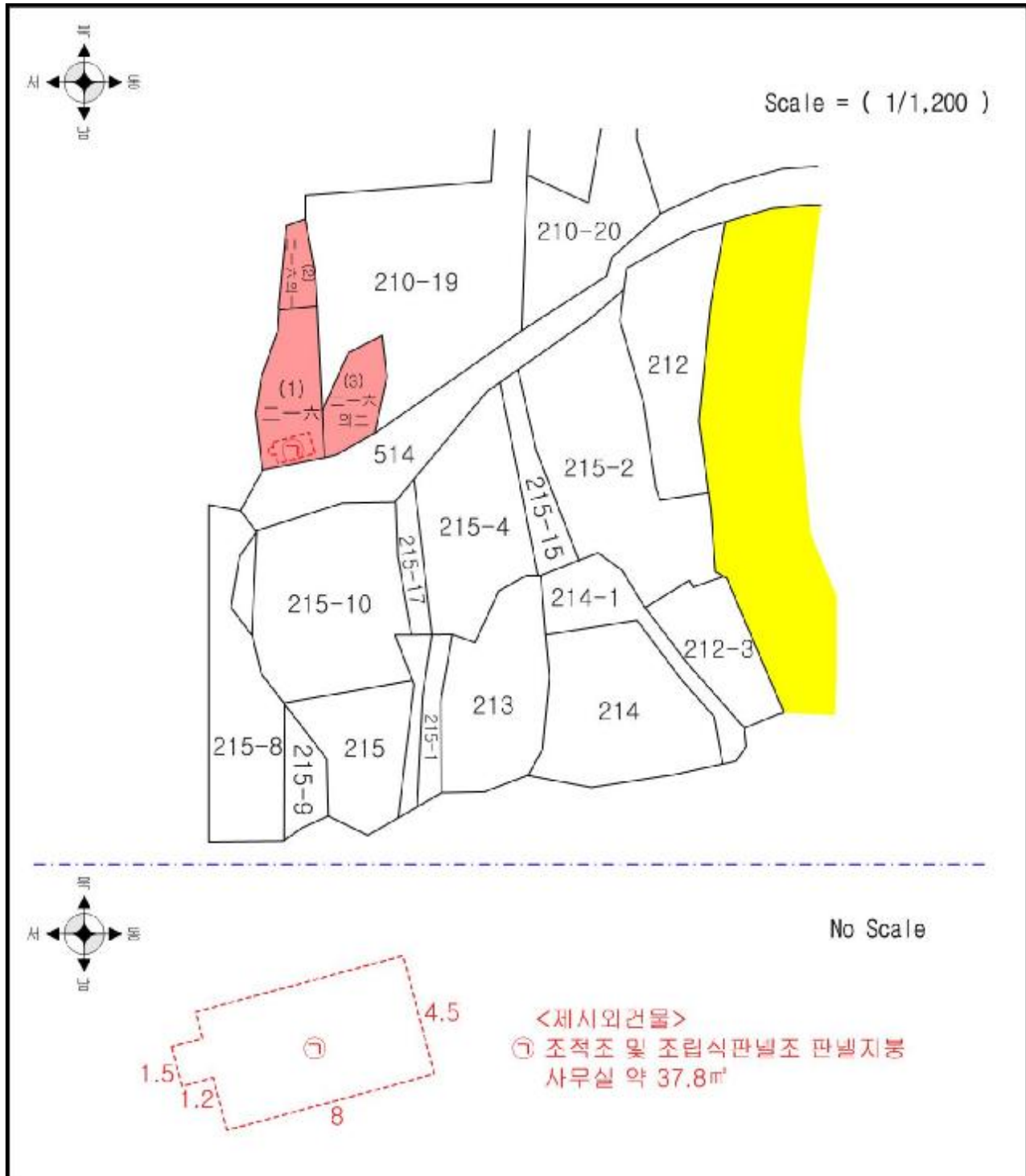


소 재 지

충청북도 청원군 남이면 외천리 216 외



지적 및 건물개황도



사 진 용 지



【 기 호 1, 2 】



【 기 호 3 】

사 진 용 지



【 제시외건물 ㄱ) 】