

가

Appraisal Report

	24110102
	(2024 405750)

(가 , 가 (改作), 가 (轉載))



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 평가목적

401 2 203 , 가 .

2. 평가기준

가 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 감정평가 대상 물건

가. 대상 물건 개요

1) 건물 개요 (건축물대장 기준)

			(㎡)			
2042-4		()	7,930.38	/	1 18	2013.12.26 72

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「가」 9 2 가 2024
11 07 .

5. 실지조사 실시기간 및 내용

2024.11.06. 2024.11.07 .

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「가」 5 1 가 .

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

7. 기타 참고사항

가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「가」 16 가 ,
가
12 2 가 가
.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「가」 16 , 「가」 가 .

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출과정

1. 개요

가
(事情補正), , 가
가 가 .

$$\begin{matrix} \text{가} \\ (\text{/m}^2) \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{가} \\ (\text{/m}^2) \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{가} \\ (\text{/m}^2) \end{matrix} = \begin{matrix} \text{가 가} \\ (\text{/m}^2) \end{matrix}$$

2. 가격조사자료

가. 인근지역 거래사례

			/ /	(㎡)	(㎡)	()	가	
							(/㎡)	
1	2042-4		405	84.93	75.41	270,000,000	3,179,088	2024.04.28
			6/60*					2013.12.26

가 = /

:

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 평가사례

		/ /	(㎡)	가		가 ()	가 가 (/㎡)
1	2042-4	413 1/10*	84.92		2024.01.24	250,000,000	2,943,947
					2013.12.26		

가 가 = 가 /
: 가 가

다. 인근지역 유사부동산 가격수준

가	: 2,900,000 3,300,000 /㎡
---	--------------------------

라. 동일수급권 부동산시장 동향

가 .

3. 비교사례 선정

가 가 r
1」 .

		/ /	(㎡)	(㎡)	()	가 (/㎡)	
1	2042-4	405 6/60*	84.93	75.41	270,000,000	3,179,088	2024.04.28
							2013.12.26

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 사정보정

.(1.00)

5. 시점수정

[1]

가	98.8	2024.3
가	100.2	2024.9
	1.01417	100.2 / 98.8

()

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

[(가) / (1)]

	(,)		1.00
	.		
	(가 ,)		
	(. .)		
			1.00
	(. .)		
	(/)		
			0.96
	()		
	()		
	가		1.00
			0.960

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 구분건물 산출단가 결정

	가(/㎡)			가	가(/㎡)
가	3,179,088	1.000	1.01417	0.960	3,095,170

8. 감정평가액 결정

	(㎡)	가(/㎡)	가 ()	가 ()
가	84.93	3,095,170	262,872,788	263,000,000
	84.93	-	-	263,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

	(㎡)	가(/㎡)	가 ()	가 ()
가	84.93	3,095,170	262,872,788	263,000,000
	84.93	-	-	263,000,000

2. 결정의견

가 , , 가 , 가 .

V. 토지,건물 가격배분

: 52,600,000

: 210,400,000

: 263,000,000

VI. 기타 유의사항

-

가

[: 2024-11-07]

					(㎡)		가	
	[]	2042-4	() ()					
	92	401		18				
				1	84.04			
				1	446.92			
				2	435.26			
				3	435.26			
				4	435.26			
				5	435.26			
				6	435.26			
				7	435.26			
				8	435.26			
				9	435.26			
				10	435.26			
				11	435.26			
				12	435.26			
				13	435.26			
				14	435.26			
				15	435.26			
				16	435.26			
				17	435.26			
				18	435.26			
1		2042-4		3	83,361.5			
			()					
가				2 203	84.93	84.93	263,000,000	:136.4046㎡
					75.4059			(
				1. ----	-	75.4059		51.4746㎡
					83,361.5)
							₩263,000,000	.-

가

1.	4.	7.	9.
2.	5.	8.	10.
3.	6.		()

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 강원특별자치도 원주시 반곡동 소재 '버들초등학교' 서측인근에 위치하는 푸른숨휴브레스 아파트 단위세대로서, 주위는 아파트단지 및 근린생활시설 등이 주로 소재하는 정비된 공동주택지이며, 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

대상물건까지 차량접근 가능하며, 대중교통 사정은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 401동 제2층 제203호로서,
외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지도배 마감 등,
창호 : 샷시창호 등임.

4. 이용상태

아파트 단위세대로 이용중임.

5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기 설비 등 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

부정형, 평지의 토지로서, 아파트부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

단지내 도로로 진입가능함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로1류(폭 35M~40M)(접합), 중로2류(폭 15M~20M)(접합), 가축사육제한구역(2013-11-18)(절대제한지역), 혁신도시개발예정지구, 상대보호구역(2016-04-20), 절대보호구역(2016-04-20), 도로구역임.

가

1.	4.	7.	9.
2.	5.	8.	10.
3.	6.		()

9. 공부와의 차이

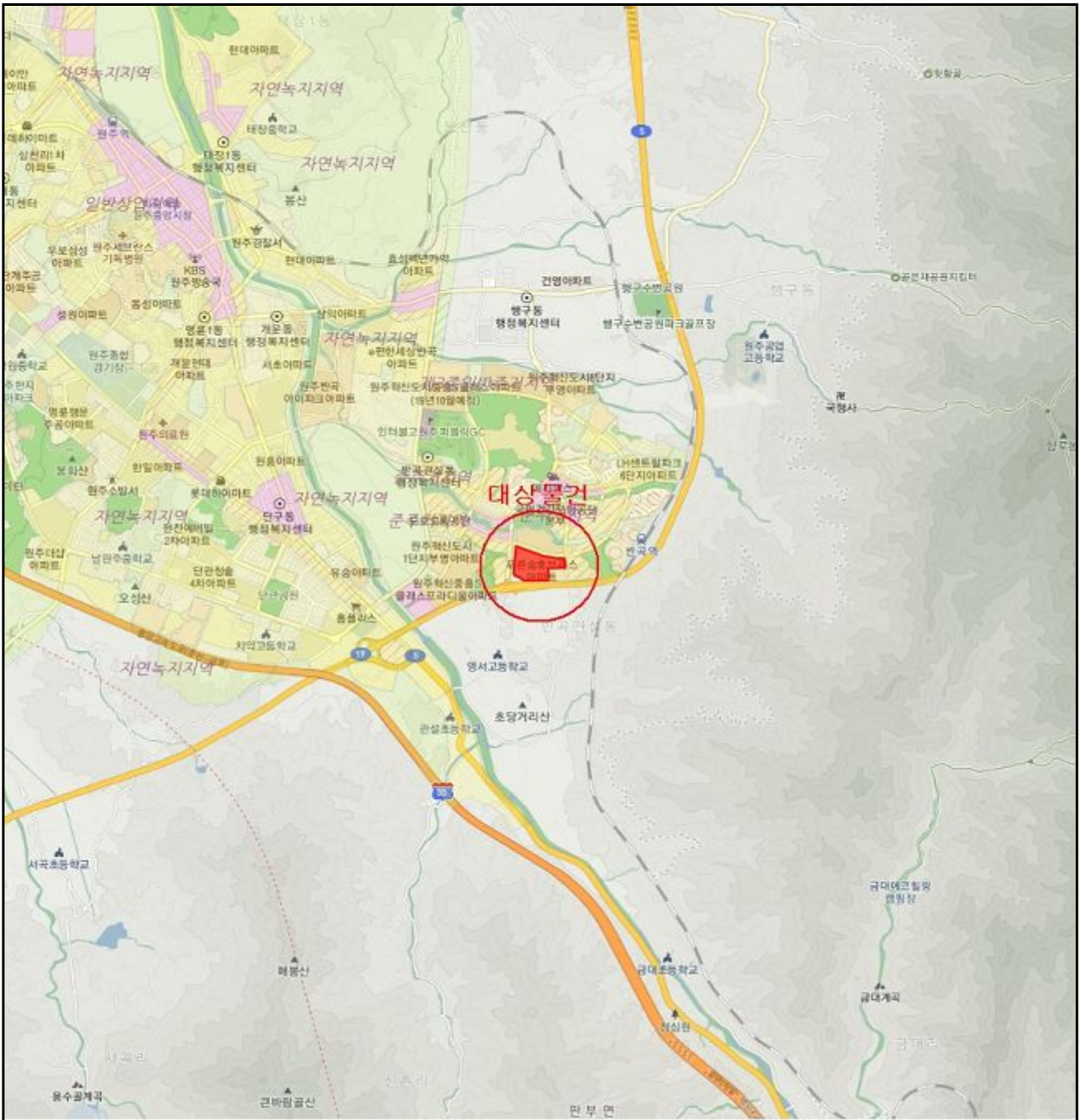
-

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.



	2042-4 401 2 203
--	---------------------



축척없음.



-호별배치도-



-대상물건-



【 】



【 401 】