

감정평가서

Appraisal Report

	24112902
	(2024 1987)

(가 , 가 (改作), (轉載) 가) .



(부동산)감정평가표

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

감정평가사 곽명훈

곽명훈



(인)

(주)제일감정평가법인 강원지사장 안재석 (서명 또는 인)

감정평가액	이천만원(₩20,000,000.-)					
평가의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기		감정평가 목적	경매		
			제출처	춘천지방법원 영월지원		
소유자 (대상업체명)	이종식 (2024타경 1987)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일자	
			2024. 12. 09	2024. 11. 29~ 2024. 12. 09	2024. 12. 11	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	20,000,000
			이하	여백		
	합계					₩20,000,000.-

※ 붙임: 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 평가목적

105 3 305 ,
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. 건물 개요 (건축물대장 기준)

			(㎡)			
59-92			807.12	/ - 3	1986.11.22	105 12

나. 평가 대상물건

			(㎡)	(㎡)	+ (㎡)	(%)	(㎡)	
1	3	305	52.32	6.48	58.8	88.97	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「가」 9 2 가 2024
12 09 .

5. 실지조사 실시기간 및 내용

2024 11 29 2024 12 09 ,

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「가」 5 1 가 가 .

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

7. 기타 참고사항

가

(1045)
(2014 11 19) .

가 가 , 가 가 가 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	59-92		103	52.32	77.7	50,000,000	955,657	2024.05.28
			2/20*					1986.11.22

가 = /

:

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 평가사례

		/ /	(㎡)	가		가 ()	가 가 (/㎡)
1	4*-***	201 1/10*	42.84		2023.08.10	52,000,000	1,213,818
					1986.12.11		

가 가 = 가 /
: 가 가

3. 비교사례 선정

가 가 r
1」 .

		/ /	(㎡)	(㎡)	()	가 (/㎡)	
1	59-92	103 2/20*	52.32	77.7	50,000,000	955,657	2024.05.28
							1986.11.22

4. 사정보정

.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

[1]

가	100.7	2024.4
가	101.1	2024.10
	1.00397	101.1 / 100.7

(.)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

[(1)/ (1)]

	(,)		1.00
	.	.	
	(가 ,)	.	
	(. .)	.	
		.	
			1.00
		.	
	(. .)	.	
	(/)	.	
		.	
			1.00
		.	
	()	.	
	()	.	
		.	
	가	.	1.00
			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 구분건물 산출단가 결정

	가(/㎡)			가	가(/㎡)
1	955,657	1.000	1.00397	1.000	959,450

8. 감정평가액 결정

	(㎡)	가(/㎡)	가 ()	가 ()
1	52.32	959,450	50,198,424	50,000,000
	52.32	-	-	50,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 토지·건물 가격배분

	가 ()	가 ()	가 ()
1	30,000,000	20,000,000	50,000,000
	-	-	50,000,000

2. 감정평가액

	(㎡)	(㎡)	가 ()	
1	52.32	-	20,000,000	가
	52.32	-	20,000,000	-

3. 결정의견

가 , 가 , 가 , 가 , 가

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-12-09]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	강원특별자치도 태백시 황지동 [도로명주소] 강원특별자치도 태백시 번영로 277-2	59-92	연립주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층				
		대성연립 주택 제105동		1층 2층 3층 옥탑	255 255 255 42.12			
1	동소	59-92	전	제2종 일반주거지역	1,912			
				(내) 철근콘크리트조 제3층 제305호	52.32	52.32	20,000,000	계약면적 :58.8㎡ (공용면적 6.48㎡ 포함) 건물만의 평가
합 계							₩20,000,000 .-	
					이 하	여 백		

건물 감정 평가 요 항 표

1. 건물의 구조	3. 설비내역	5. 공부와의 차이
2. 이용 상태	4. 부합물 및 종물	6. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)

1. 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 3층건내 제3층 제305호로서,
외 벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
창 호 : 샷시창호 등 마감임.

2. 이용상태

연립주택으로 이용중임.

3. 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비 및 난방설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물

없음.

5. 공부와의 차이

없음.

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

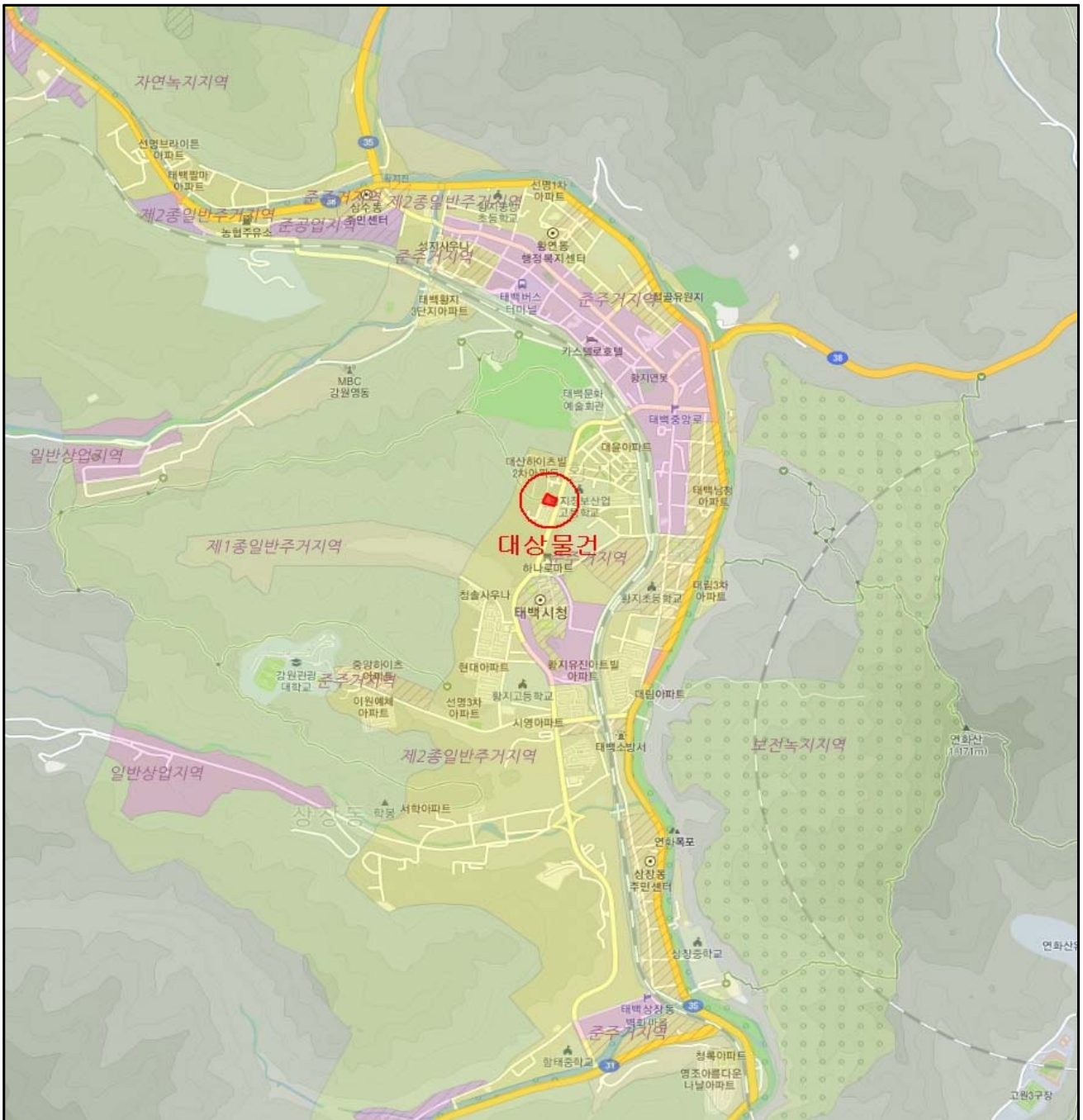
대상물건의 등기사항전부증명서상 토지에 관한 별도등기 말소(대법원 등기예규 제1045호)에 의하여 전유부분의 표제부에 이기(2014년 11월 19일 등기)로 되어 있음. 하지만 표제부상 대지권의 표시가 없는바 가격형성요인과 거래되는 관행에 따라 적정 대지지분을 구분건물에 포함한 가격으로 평가한 후, 토지·건물 가격을 배분하여 건물만의 가격으로 평가하였으니 경매진행시 참고하기 바람.

광역위치도

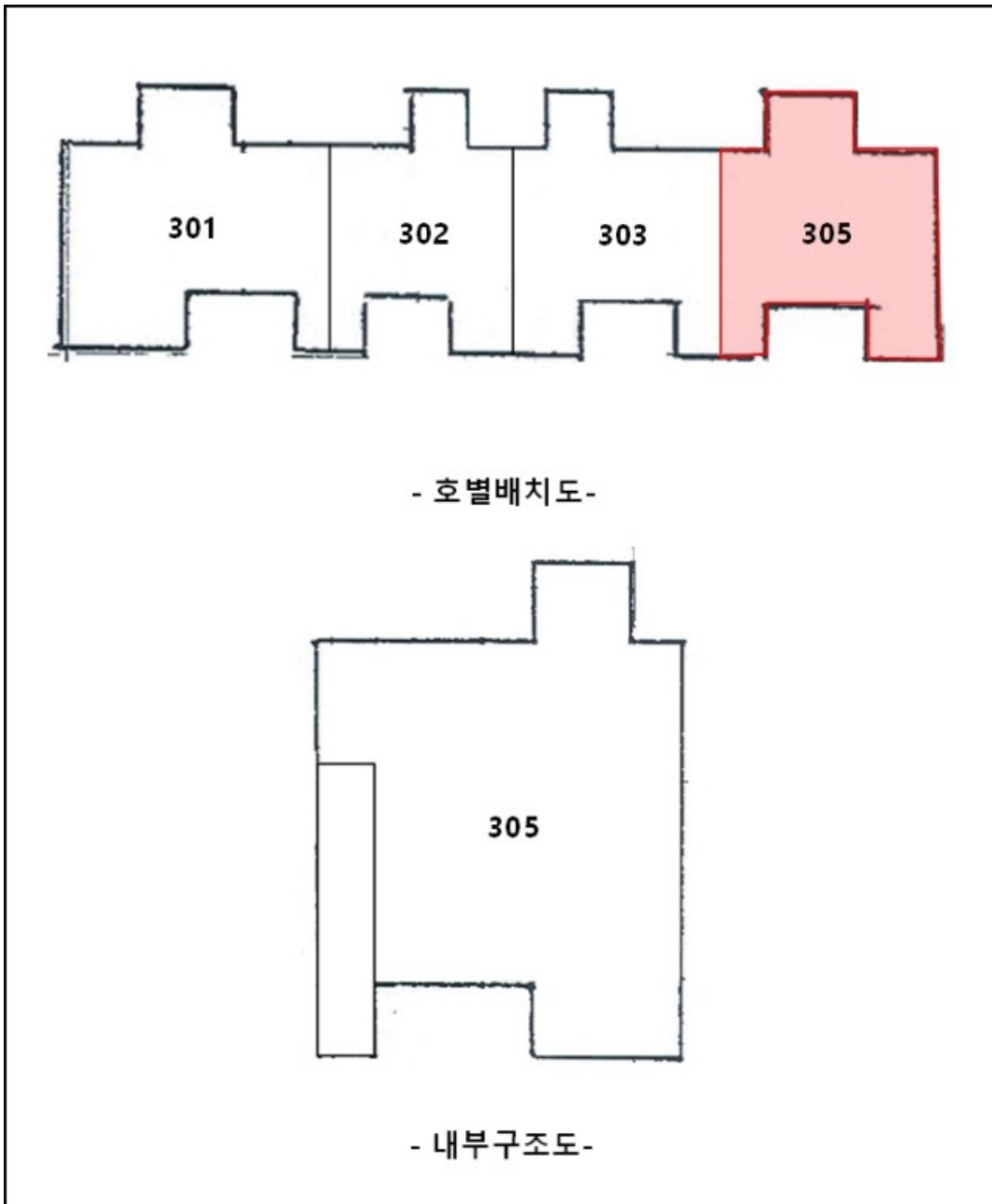


대상물건
소재지

강원특별자치도 태백시 황지동 59-92
대성연립주택 제105동 제3층 제305호



소재지	105	3	59-92 305
-----	-----	---	--------------



사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 전경 】

사 진 용 지



【 공동현관 】



【 현관 】