

가

Appraisal Report

	24090201
	(3) (2024 32271)

(가 , 가 (改作), 가 (轉載))



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 평가목적

외
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 토지 개요(토지대장 기준)

			(㎡)				가 (/㎡)	
1	498		701				16,700	-
2	499		783				5,170	-
3	551		2,066				5,040	-
4	552		998				5,150	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 물건 현황



“ ” .

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 09월 19일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 09월 02일 ~ 2024년 09월 19일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 ,

가

.

(1) “ ” “ ” ,
() .

(2) (4) ,
가 .

(1) (4) “ ” ,
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.
제14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역 요인 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」 7 1 가 .
「 」 14 1 가 가
, 「 」 12 () 가 가
.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

가. 개요

가 가 (" ") 가
가 가 (" ")
가 , ,
(補正) 가 가 .

가 (/m ²)	x	x	x	x	=	가 가 (/m ²)
--------------------------	---	---	---	---	---	----------------------------

나. 비교표준지 선정

「 가 」 14 2

가

[: 2024.01.01]

			(m ²)					가 (/m ²)	
A	550		684					5,150	-
B	525		2,360			()		3,700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

	()			
A	(2024.01.01~2024.09.19)		0.714% (1.00714)	2024.01.01 2024.07.31 : 0.477 2024.07.01 2024.07.31 : 0.146 $(1 + 0.00477) * (1 + 0.00146 * 50/31) * 1.00714$
B	(2024.01.01~2024.09.19)		0.768% (1.00768)	2024.01.01 2024.07.31 : 0.460 2024.07.01 2024.07.31 : 0.190 $(1 + 0.00460) * (1 + 0.00190 * 50/31) * 1.00768$

가 가 가 가

라. 지역요인 비교

.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

[일련번호 1 / 표준지 기호 A]

			1.50	(A) .
		,		
	,	,	1.00	.
	,			
	,		1.00	.
		,	0.73	(A) .
			0.70	(A) .
			0.767	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 2 / 표준지 기호 B]

			0.80	(B) .
		,		
	,	,	1.00	.
	,			
	,		0.80	(B) .
		,		
		,	1.03	(B) .
			0.70	(B) .
			0.461	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 3,4 / 표준지 기호 A]

			1.00		.
		,			
	,	,	1.00		.
	,				
	,				
	,		1.00		.
		,			
			1.00		.
			0.70		(A)
					.
			0.700		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

「 가 」 14 (가) 2 5 ()
 30241-36538, 1991.12.28), (1998.07.10 98 6067, 1993.09.10
 92 16300) ,
 가
 가 .

$$= \frac{\text{가} \times \times \times}{\text{가} \times}$$

1) 가격조사자료

가) 인근지역 거래사례

(: m², , /m²)

							가	가 가
1	6*		8,741			2022.01.07	185,000,000	21,165
			-		()	-		1,910
2	15*		2,192			2022.05.19	24,000,000	10,949
			-			-		13,200

: . 가 .

나) 인근지역 평가사례

			(m ²)			가	가 (/m ²)	가 (/m ²)
1	72*-*		1,405			가	2024.02.28	9,700
								5,370
2	29*		638				2022.01.14	3,300
								3,000

: 가 가 . 가 .

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

		가 (/㎡)					가 (, /㎡)
B	2	3,300	1.02376	1.000	1.000	1.941	6,557
	(2022.01.14~2024.09.19) 가 .						
	.						
	.						
	가 (2)						.
	가						
	—	1.30	1.00	1.20	0.87	1.43	1.941

다) 기준시점의 비교표준지 가격

	2024.01.01 가		가 (, /㎡)
A	5,150	1.00714	5,186
B	3,700	1.00768	3,728

라) 가격 격차율 산정

		가 ()	가 ()	가 (= /)
A	1	13,963	5,186	2.692
B	2	6,557	3,728	1.759

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

A	가 가 가 , 가 가	2.69
B	가 가 가 , 가 가	1.75

사. 토지단가 산출 및 결정

	가 (/㎡)					가 (/㎡)	가 (/㎡)
1	5,150	1.00714	1.000	0.767	2.69	10,701	11,000
2	3,700	1.00768	1.000	0.461	1.75	3,007	3,000
3	5,150	1.00714	1.000	0.700	2.69	9,766	9,800
4	5,150	1.00714	1.000	0.700	2.69	9,766	9,800

아. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액

	가 (/㎡)	(㎡)	가 ()	
1	11,000	701	7,711,000	-
2	3,000	783	2,349,000	-
3	9,800	2,066	20,246,800	-
4	9,800	998	9,780,400	-
	-	4,548	40,087,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

가. 개요

가
(事情補正), , 가
가 가 .

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

나. 비교 거래사례 선정

가 가 , 가 가 ,
가 가 「

1,2」 .

(: m², , /m²)

						가	가
1	6*	8,741	-	()	2022.01.07	185,000,000	21,165
					-		1,910
2	15*	2,192	-		2022.05.19	24,000,000	10,949
					-		13,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지단가 산출 및 결정

1) 사정보정

	가	가	가
	1.000		

2) 시점수정

		가 (%)		
1	2022.01.07~2024.09.19	1.898	1.01898	, ,
2	2022.05.19~2024.09.19	1.980	1.01980	, ,

3) 일반요인

	1.000

4) 지역요인 비교

	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 사례 기호 1]

			0.80	(1) .
			1.00	(1) .
			1.10	(1) .
			0.80	(1) .
			0.70	(1) .
			0.493	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 2 / 사례 기호 2]

			0.80	(2)
				.
		,		
	,	,	1.00	.
	,			
	,		0.50	(2)
				.
		,		
			1.00	.
			0.70	(2)
				.
			0.280	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 3,4 / 사례 기호 1]

			0.55	(1) .
		,		
	,	,	1.00	.
	,			
	,		1.10	(1) .
		,		
		,	1.10	(1) .
			0.70	(1) .
			0.466	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 토지단가 결정

		가 (/㎡)					가 (/㎡)	가 (/㎡)
1	1	21,165	1.000	1.01898	1.000	0.493	10,632	11,000
2	2	10,949	1.000	1.01980	1.000	0.280	3,126	3,100
3	1	21,165	1.000	1.01898	1.000	0.466	10,050	10,000
4	1	21,165	1.000	1.01898	1.000	0.466	10,050	10,000

라. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액

	가 (/㎡)	(㎡)	가 ()	
1	11,000	701	7,711,000	-
2	3,100	783	2,427,300	-
3	10,000	2,066	20,660,000	-
4	10,000	998	9,980,000	-
	-	4,548	40,778,300	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 관련사항

가. 각 방법에 의해 산출된 토지 시산가액(試算價額)

	가	가 ()	가 ()
1		7,711,000	7,711,000
2		2,349,000	2,427,300
3		20,246,800	20,660,000
4		9,780,400	9,980,000
		40,087,200	40,778,300

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

가 가 「 가 」 14 1
 가 가 「 」 12
 2 가 「 」
 12 1 가 가 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액결정

	가 ()	
	40,087,200	-
	40,087,200	-

2. 결정의견

가 , 가 , 가
가 가 .

가

[: 2024-09-19]

					(㎡)		가		
							가		
1		498			701	701	11,000	7,711,000	
2		499			783	783	3,000	2,349,000	
3		551			2,066	2,066	9,800	20,246,800	
4		552			998	998	9,800	9,780,400	
								₩ 40,087,200.-	

가

- | | | |
|----|----|------------------------|
| 1. | 4. | 7. |
| 2. | 5. | 8. |
| 3. | 6. | () |

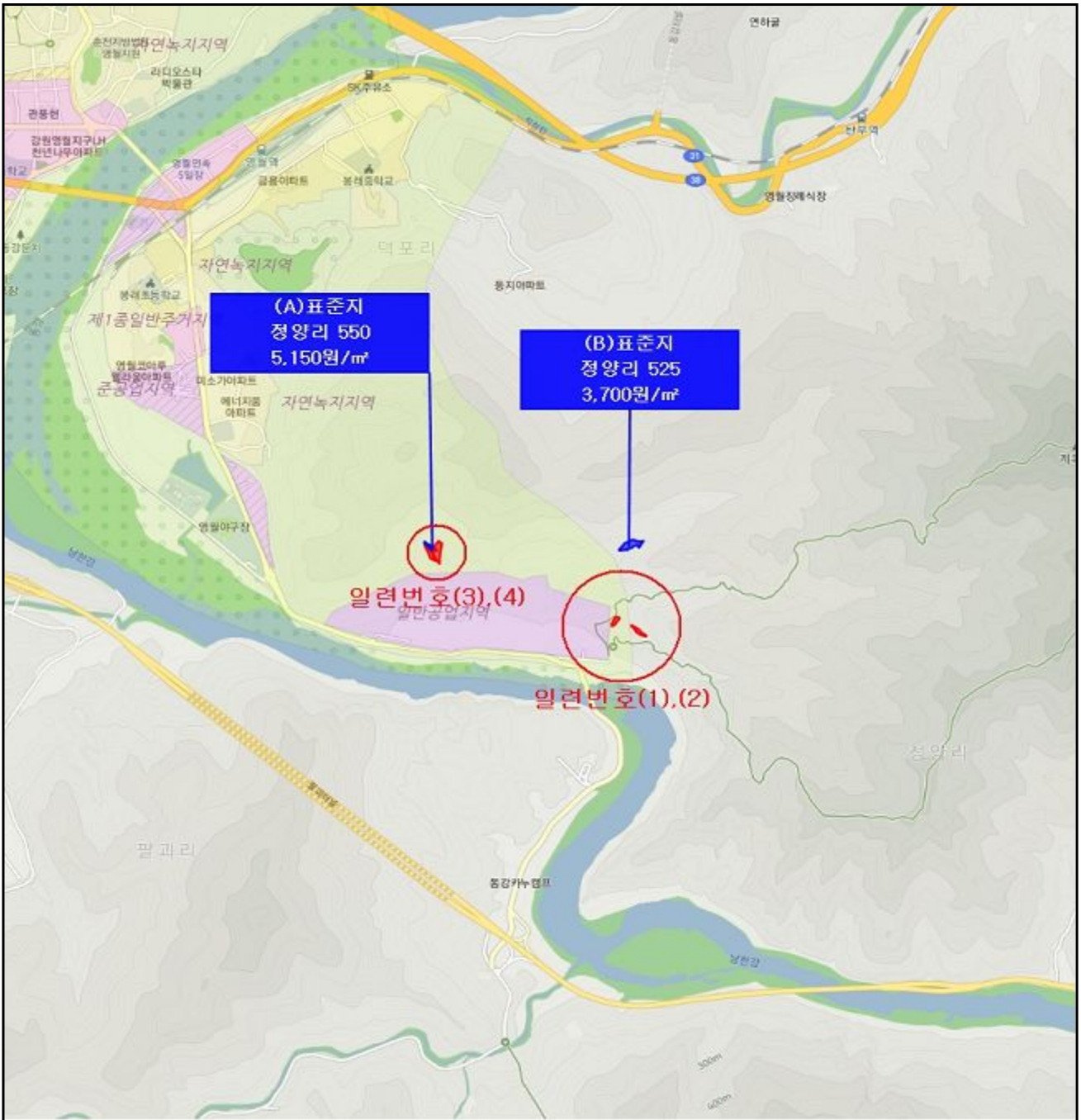
6. 제시목록 외의 물건
없 음.

7. 공부와의 차이
일련번호(1) : 공부상 지목이 "전"이나, 일부 "하천"임.

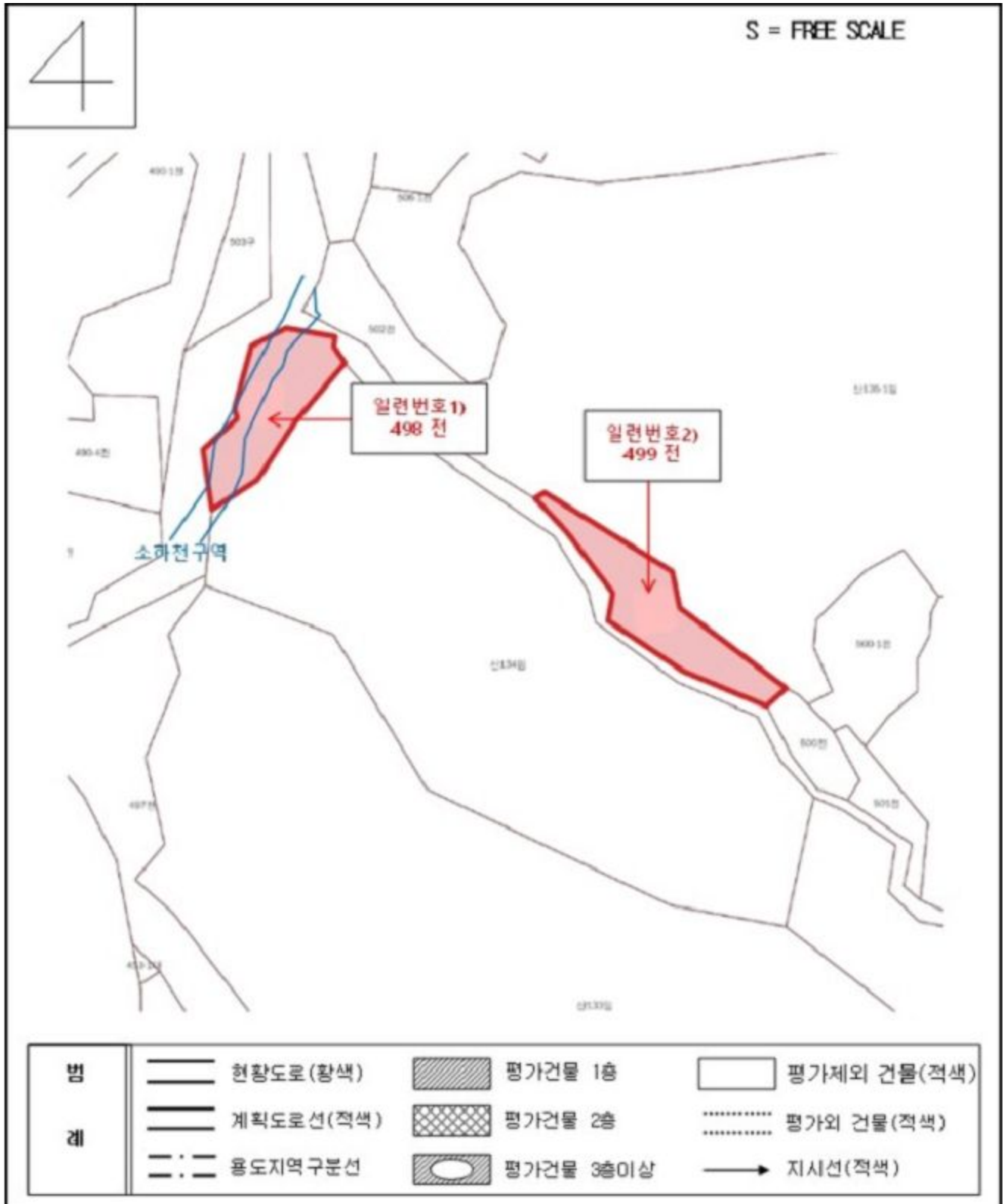
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계는 미상임.



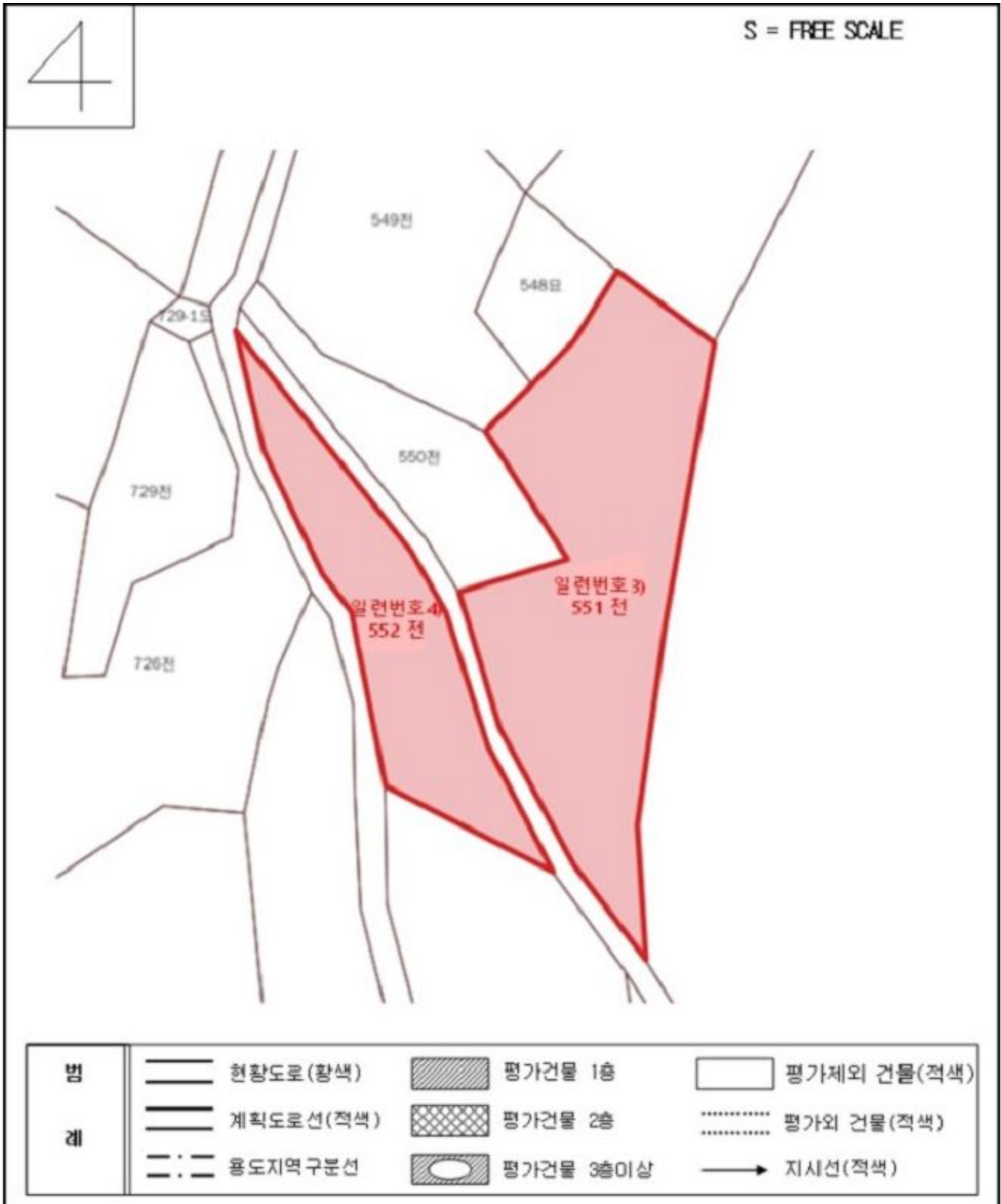
498



()



()





【 (1) 】



【 (1) 】



【 (2) 】



【 (3), (4) 】