

가

Appraisal Report

	24091902
	(2024 32547)

(가 , 가 (改作), 가 (轉載))



() 가

가	가	가	가	가	가
			광명훈		
		()	가	()	



가	(₩322,219,800.-)				
---	------------------	--	--	--	--

가		가	
()	(2024 32547)	가	가
		가	-
		2024. 10. 08	2024. 10. 02~ 2024. 10. 08
			2024. 10. 08

가	(公簿) ()			가	
				가	
		340	340	413,000	140,420,000
		142.7	142.7	1,274,000	181,799,800
					₩322,219,800.-

: 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 평가목적

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

			(㎡)			가	(/㎡)	
1	156-46		340			가	113,900	-

나. 대상 건물 개요 (면적 : 일반건축물대장 기준)

				(㎡)				
2	156-46			142.7	/	- 2	2009.12.10	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 08일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024.10.02. ~ 2024.10.08에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

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 .

- 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.
제14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.
제15조	건물의 감정평가는 원가법을 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」 7 1 가 .

「 」 14 1 가 가

, 「 」 12 () 가 가

「 」 15 가 , 「 」 12 2 가

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 .

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

나. 비교표준지 선정

「 가 」 14 2

가

[: 2024.01.01]

			(m ²)					가 (/m ²)	
A	220		545			()		105,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

	()			
A	(2024.01.01~2024.10.08)		0.855% (1.00855)	2024.01.01 2024.08.31 : 0.762 2024.08.01 2024.08.31 : 0.075 $(1 + 0.00762 \times \frac{38}{31}) * (1 + 0.00075 * 1.00855)$

가

가 가

가

라. 지역요인 비교

. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

[일련번호 1 / 표준지 기호 A]

가	가 ,			1.05	가 .
	가	가		1.10	.
		, , , ,			
		,			
		, , ,		1.00	.
		가			
		, 가 ,			
	, ,			1.25	.
	,				
		2			
		3			
		, ,		1.00	.
		()			
				1.00	.
				1.444	

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	61*-***		642		()	2024.09.24	178,000,000	277,000 67,900

: . 가 .

나) 인근지역 평가사례

			(m ²)			가		가 (/m ²)	가 (/m ²)
1	35*-**		990		(가)		2024.09.23	273,000	168,400

: 가 가 . 가 .

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 기준시점의 비교표준지 가격

	2024.01.01 가		가 (, /㎡)
A	105,500	1.00855	106,402

라) 가격 격차율 산정

		가 ()	가 ()	가 (= /)
A	1	286,488	106,402	2.693

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

A	가 가 가 , 가 가 가 .	2.69

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 토지단가 산출 및 결정

	가 (/㎡)					가 (/㎡)	가 (/㎡)
1	105,500	1.00855	1.000	1.444	2.69	413,304	413,000

아. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액

	가 (/㎡)	(㎡)	가 ()	
1	413,000	340	140,420,000	-
	-	340	140,420,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

가. 개요

가
(事情補正), , 가
가 가 .

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

나. 비교 거래사례 선정

가 가
가 , 가 ,
가 가 「

1」 .
(: m², , /m²)

							가	가
1	61*-***		642			2024.09.24	178,000,000	277,000
			-		()	-		67,900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지단가 산출 및 결정

1) 사정보정

가	가	가
가	.	.
		1.000

2) 시점수정

		가 (%)		
1	2024.09.24 ~ 2024.10.08	0.036	1.00036	, ,

3) 일반요인

	.	.
		1.000

4) 지역요인 비교

	.	.
		1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 사례 기호 1]

가	가 ,			1.02	가 .
	가	가		0.95	.
		, , , ,			
		,			
		, , ,		1.00	.
		가			
		, 가 ,			
	, ,			1.35	.
	,				
		2			
		3			
		, ,		1.15	.
		()			
				1.00	.
				1.504	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 토지단가 결정

		가 (/㎡)					가 (/㎡)	가 (/㎡)
1	1	277,000	1.000	1.00036	1.000	1.504	416,757	417,000

라. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액

	가 (/㎡)	(㎡)	가 ()	
1	417,000	340	141,780,000	-
	-	340	141,780,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 관련사항

가. 각 방법에 의해 산출된 토지 시산가액(試算價額)

	가	가 ()	가 ()
1		140,420,000	141,780,000
		140,420,000	141,780,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가 산정 및 경제적 내용연수 결정

가. 표준단가 검토

				가(/㎡)	
01-01-01-04		/	/	1,799,000	35 (30 40)

: , 2023 가

나. 부대설비 보정단가 검토

		가(/㎡)
		가

: , 2023 가

다. 재조달원가 및 내용연수 결정

가 , , ,
가 .

				가 (/㎡)
2	1 ,2			45 1,850,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물단가 산출 및 결정

			가 (/㎡)				가	가 (/㎡)
2	1 ,2		1,850,000	45	14	14	31/45	1,274,000

가 : / ()

3. 건물 감정평가액

		가 (/㎡)	(㎡)	가 ()	
2	1 ,2	1,274,000	142.7	181,799,800	-
		-	-	181,799,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

	가 ()	
	140,420,000	-
	181,799,800	-
	322,219,800	-

2. 결정의견

가 , 가 가 ,
가 가 가 가
가 .

가

[: 2024-10-08]

					(m ²)		가		
							가		
1		156-46			340	340	413,000	140,420,000	
2	[156-46		() 2					
	1 10-11			1	109.7	142.7	1,274,000	181,799,800	1,850,000 x 31/45
				2	33				
							₩322,219,800.		

가

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

1. 위치 및 주위환경

강원특별자치도 평창군 대관령면 수하리 소재 '삼현교' 북동측 인근에 위치하며 부근은 주택 등이 주로 소재하는 정비된 주택지대임.

2. 교통상황

대상물건까지 차량접근 가능하며 대중교통 이용은 다소 불편함.

3. 형태 및 이용상태

평탄한 가장형의 토지로써 주거용 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

북서측 및 남서측으로 노폭 약6~7m의 도로가 소재함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상
계획관리지역, 가축사육제한구역임.

6. 제시목록 외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

가

1.	3.	5.
2.	4.	6.
		()

1. 건물의 구조

일반목구조 기타지붕(싱글) 2층건 으로서
 외 벽 : 목재 및 사이딩판넬마감 등.
 내 벽 : 벽지도배 등.
 창 호 : PVC샷시창임.

2. 이용상태

주택임.

3. 설비내역

온수난방설비, 수세식 위생설비, 급수설비 등 되어있음.

4. 부합물 및 종물

없 음.

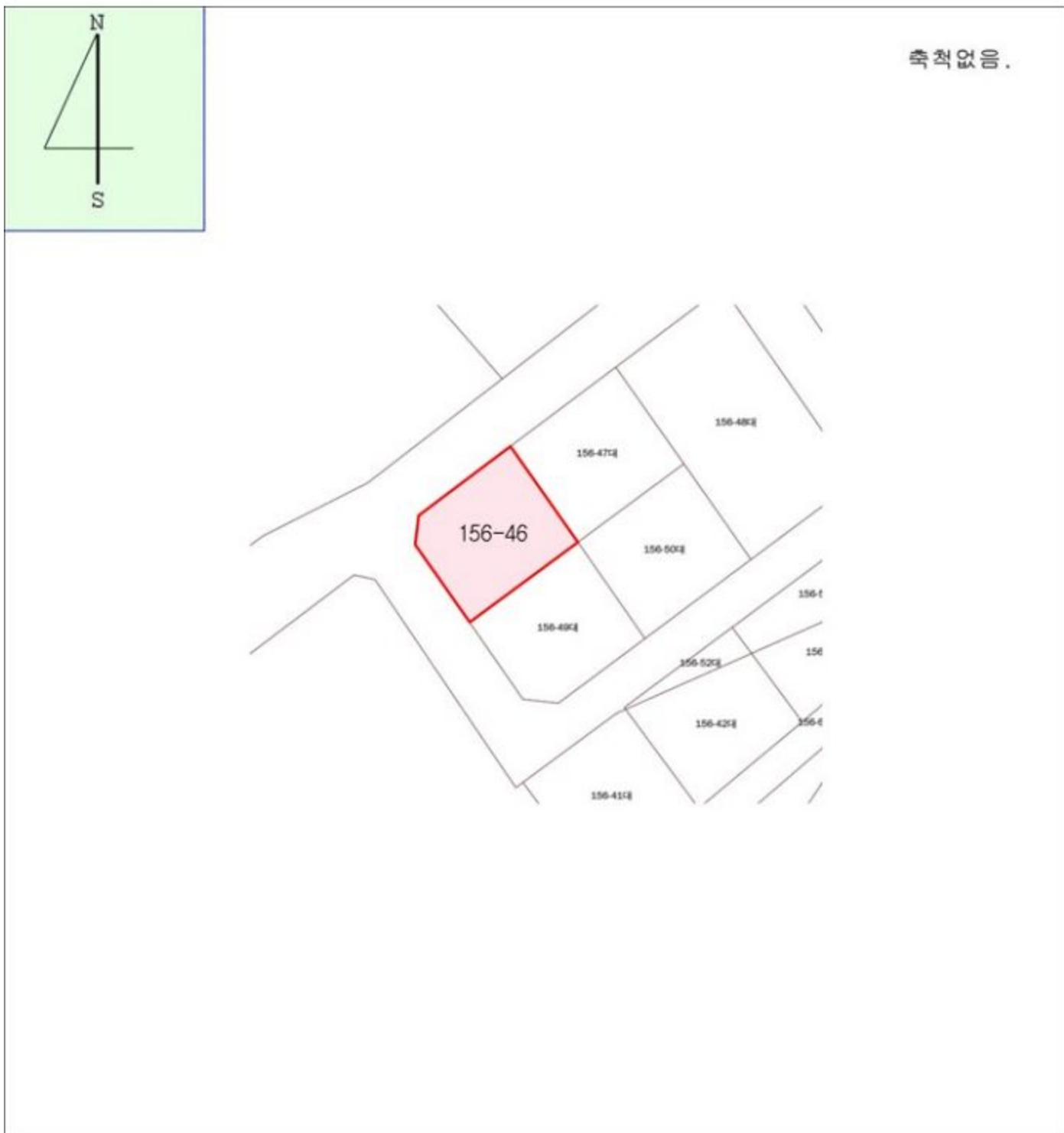
5. 공부와의 차이

없 음.

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

()



010 555 8888



-1층 (109.7㎡)-



-2층 (33.0㎡)-



【 】



【 】

