

가

Appraisal Report

	24091904
	(2024 ¹ 1611)

(가 , 가 (改作), 가 (轉載))



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 평가목적

1 109 4 412 ,
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)

			(㎡)			
304-6		()	16,718.76	/ 1 15	1994.09.03	185

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 공법상 제한사항

토지소재지		지번	지목	면적(㎡)
강원특별자치도 평창군 대관령면 횡계리		304-6	대	4280
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역지구등	도시지역, 제2종일반주거지역		
	다른 법령 등에 따른 지역지구등	가축사육제한구역(절대제한지역(모든축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 공장설립제한지역(수도법)<수도법>		
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항				
도면		범례		
		<ul style="list-style-type: none"> 도시지역 제2종일반주거지역 일반상업지역 보전녹지지역 자연녹지지역 하천구역 상수원보호구역 가축사육제한구역 절대보호구역 상대보호구역 동계울림픽특별구역 공장설립제한지역 자연취락지구 종로3류(폭 12m~15m) 소로2류(폭 8m~10m) 소로3류(폭 8m 미만) 초등학교 하천 법정동 		
<p>※본 도면은 '측량, 설계 등'과 그 밖의 목적으로 사용할 수 없는 '참고도면'입니다.</p>		<p>축척 1/ 1200 </p>		

“ 가 ”

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「 가 」 9 2 가 2024
10 02 .

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

2024.09.30. 2024.10.02

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

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	30*-*		-/ 10/1013	55.77	26.78	75,000,000	1,344,809	2024.06.24
								1994.09.03

가 = /

:

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 평가사례

		/ /	(㎡)	가		가 ()	가 가 (/㎡)
1	30* - *	- / 2/209	55.77		2024.06.03	70,000,000	1,255,155
					1994.09.03		

가 가 = 가 /
: 가 가

다. 인근지역 유사부동산 가격수준

가	: 1,100,000 1,300,000 /㎡
---	--------------------------

라. 동일수급권 부동산시장 동향

가 .

3. 비교사례 선정

가 가 r
1」 .

		/ /	(㎡)	(㎡)	()	가 (/㎡)	
1	30* - *	- / 10/1013	55.77	26.78	75,000,000	1,344,809	2024.06.24
							1994.09.03

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 사정보정

.(1.00)

5. 시점수정

[1]

가	103.5	2024.5
가	103.9	2024.8
	1.00386	103.9 / 103.5

()

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

[(가) / (1)]

	(,)		1.00
	.		
	(가 ,)		
	(. .)		
			1.00
	(. .)		
	(/)		
			0.90
	()		
	()		
	가		1.00
			0.900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[() / (1)]

	(,)		1.00
	.		
	(가 ,)		
	(. .)		
			1.00
	(. .)		
	(/)		
			0.95
	()		
	()		
	가		1.00
			0.950

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 구분건물 산출단가 결정

	가(/㎡)			가	가(/㎡)
가	1,344,809	1.000	1.00386	0.900	1,214,999
	1,344,809	1.000	1.00386	0.950	1,282,499

8. 감정평가액 결정

	(㎡)	가(/㎡)	가 ()	가 ()
가	55.77	1,214,999	67,760,494	68,000,000
	55.77	1,282,499	71,524,969	72,000,000
	111.54	-	-	140,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

	(㎡)	가(/㎡)	가 ()	가 ()
가	55.77	1,214,999	67,760,494	68,000,000
	55.77	1,282,499	71,524,969	72,000,000
	111.54	-	-	140,000,000

2. 결정의견

가 , 가 , 가 , 가 .

V. 토지,건물 가격배분

가))
 : 13,600,000 : 14,400,000
 : 54,400,000 : 57,600,000
 : 68,000,000 : 72,000,000

VI. 기타 유의사항

-

가

[: 2024-10-02]

					(㎡)		가	
	[]	304-6, 308-1, 308-3	()	15				
	7							
				1	2,923.12			
				1	1,173.08			
				2	1,118.77			
				3	934.77			
				4	934.77			
				5	934.77			
				6	934.77			
				7	934.77			
				8	934.77			
				9	934.77			
				10	934.77			
				11	934.77			
				12	934.77			
				13	934.77			
				14	741.31			
				15	480.01			
1		304-6		2	4,280			
2		308-1		2	873			
3		308-3		2	34			
가			()					
				1 109	55.77	55.77	68,000,000	:89.9089㎡

가

[: 2024-10-02]

					(㎡)		가	
				1. -----	26.78 ----- 5,187	26.78		(34.1389㎡)
				()				
				4 412	55.77	55.77	72,000,000	:89.9089㎡
				1. -----	26.78 ----- 5,187	26.78		(34.1389㎡)
							₩140,000,000	.-

가

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

1. 위치 및 주위환경

강원특별자치도 평창군 대관령면 횡계리 소재 '횡계교' 동측 인근에 위치하며 부근은 공동 주택 및 일반주택 등이 주로 소재하는 기존 주택지대임.

2. 교통상황

대상물건까지 차량접근 가능하며 대중교통 이용은 다소 불편함.

3. 건물의 구조

철근콘크리트조 경사슬래브지붕 15층건내 1층 109호 및 4층 412호로써
 외 벽 : 페인팅마감 등.
 내 벽 : 벽지도배 등.
 창 호 : PVC샷시창임.

4. 이용상태

공히 주택(단위세대)임.

5. 설비내역

승강기설비, 온수난방설비, 화재탐지설비 등 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

3필지 1단의 대체로 평탄한 부정형의 토지로써 아파트부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

남측으로 왕복2차선의 아스팔트포장도로를 통해 단지내 도로로 진입가능함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상

일련번호1) 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 공장설립 제한지역임.

일련번호2) 도시지역, 제2종일반주거지역, 종로3류(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 공장설립제한지역임.

가

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

일련번호3) 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 공장설립제한 지역임.

9. 공부와의 차이

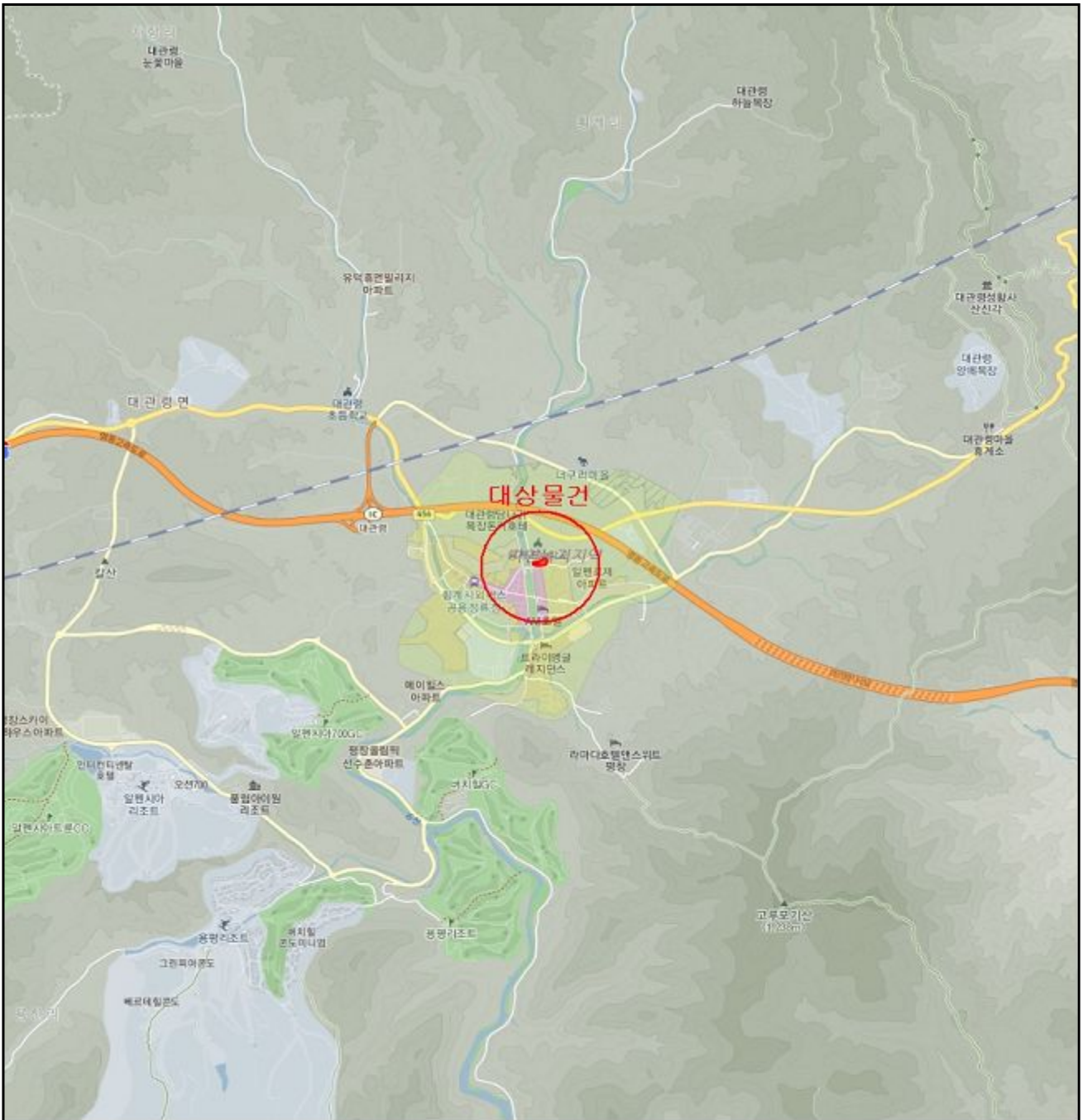
없 음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

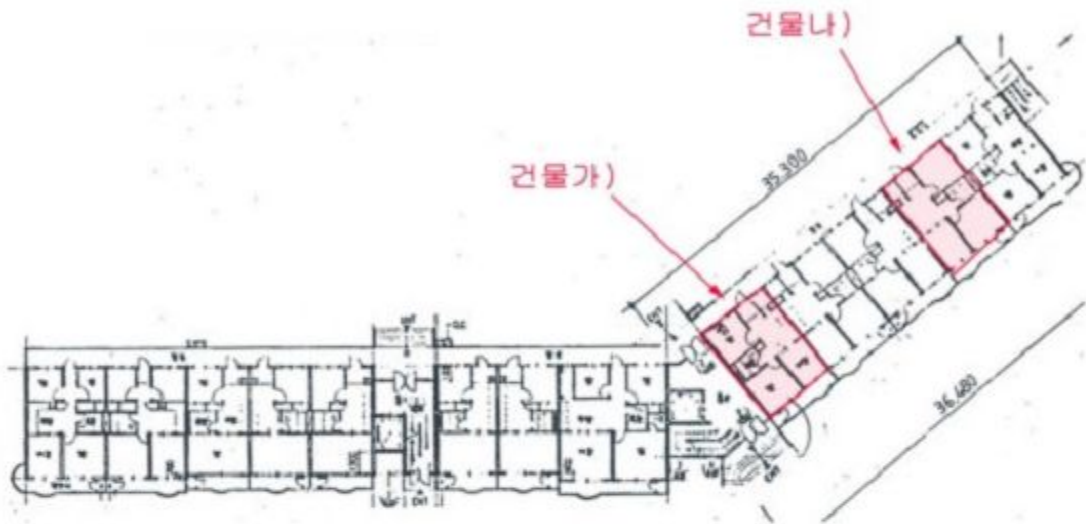
미상임.



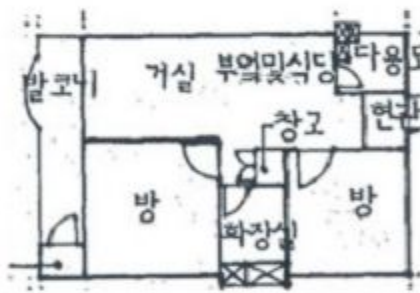
	1 109	304-6
--	-------	-------



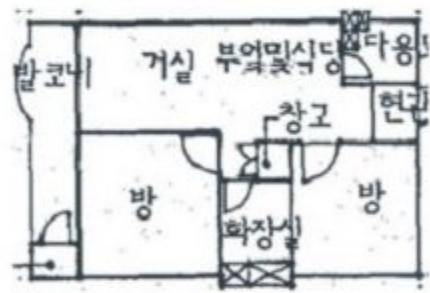
부속도면



-호별배치도(1층 및 4층)-



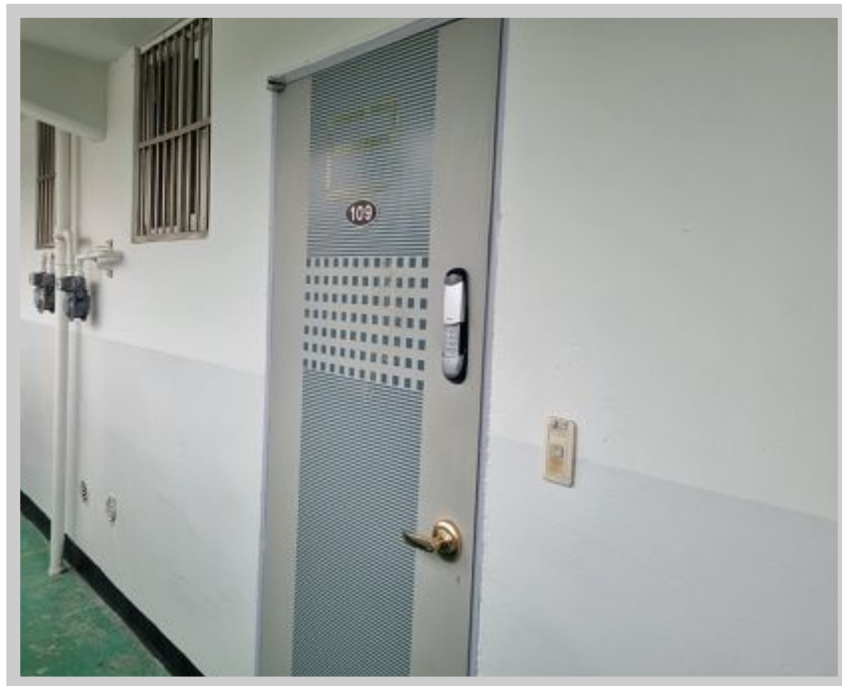
-건물가)-



-건물나)-



【 】



【 가) 】



【) 】