

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 김 이 건

감정평가사 왕 주 연

김 이 건
왕 주 연

<p>평 가 가 액 金일백오십삼억팔천오십일만육천오백육십원整 (₩15,380,516,560.-)</p>						
의 리 인		파산자(주)삼화상호저축은행		감정평가목적		일반거래(공매)
채 무 자		-		제 출 처		파산자(주)삼화상호저축은행
소 유 자 (대상업체명)		대한토지신탁(주) 외		기 준 가 치		시장가치
				감정평가조건		-
목록표시근거		등기사항전부증명서, 귀 제시목록		기 준 시 점		조 사 기 간
				2013.11.14		2013.11.14
				2013.11.29		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면 적(㎡)	종 별	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	금 액(원)
	토지	16,564	토지	16,564	-	3,119,641,000
	건물	98.92	건물	98.92	-	38,875,560
	구분건물	36개호 (대지권 포함)	구분건물	36개호 (대지권 포함)	-	12,222,000,000
	합계				<u>₩15,380,516,560.-</u>	
심 사 확 인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p>					
	<p>심 사 자: 감 정 평 가 사</p> <p style="text-align: right;">장 원 태</p>					



감 정 평 가 의 건 서

I . 감정평가의 목적

본건은 강원도 평창군 대관령면 횡계리 소재 "알펜시아 리조트" 동측 인근에 위치하는 부동산으로서 일반거래(공매) 목적의 감정평가 건임.

II . 감정평가의 근거

본 감정평가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」(국토해양부령 제508호, 2012.08.02) 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

III . 기준가치 및 기준시점

1. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 함.

2. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2013.11.14. 임.

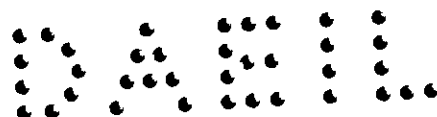
IV . 감정평가방법의 적용 및 가격산출에 관한 의견

1. 『감정평가에 관한 규칙』 제7조, 제11조 및 제12조에 의거 감정평가방법을 적용하였음.
2. 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.



감정평가의견서

3. 본건 일부 토지(일련번호 4, 5, 6)는 공유지분 토지로, 귀 행 요청에 의거 총 면적을 기준으로 평가하되 대한토지신탁(주) 지분에 해당하는 면적에 의한 가액을 별도로 기재하였으며, 해당 대한토지신탁(주)의 지분의 부분에 대한 미제시로 위치확인이 곤란한 바 공유토지 전체를 기준으로 단가를 산정하였고 면적사정은 지분비율에 의하였음.
4. 본건 일부 토지(일련번호 4, 6)는 현황 도로로서 제한의 정도를 감안하여 평가하였음.
5. 별첨 "사진용지"와 같이 본건 토지상에 컨테이너Box 등의 제시의 물건이 소재하나, 평가 목적을 고려하여 이에 구애됨이 없이 토지를 평가하였는 바, 공매 진행시 참고 바람.
6. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.
7. 귀 제시 목록 중 횡계리 344-11 지상 제나동호 철골조 조립식판넬지붕 단층 건물은 현황 멸실상태로 건축물대장 및 등기사항전부증명서가 존재하지 않는 바 공매 진행시 참고 바람.
8. 본건 토지 중 일련번호 10 지상 소재 귀 제시 목록에 없는 건물 등기사항전부증명서가 존재하나 현황 소재불명이므로, 공매 진행시 참고 바람.
9. 본건 구분건물은 토지의 소유권 대지권이 미정리된 상태의 구분건물이나 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양되고, 관행상 건물소유자에게 추후 적정대지지분이 이전·취득될 것을 전제로 가격이 형성되므로 본 감정평가는 건물 및 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 집합건물의 거래사례비교법을 적용하여 대지권을 포함한 구분건물 가액을 산출하되, 귀 행 요청에 의거하여 토지·건물의 배분비율을 산정하여 본건 구분건물 감정평가액 및 그의 토지 감정평가액을 결정하였음.
10. 대지권을 포함한 구분건물 가액의 산출시에는 구분건물의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로한 거래사례비교법으로 적용하였음.



감 정 평 가 의 견 서

11. 본건 구분건물의 위치확인은 집합건축물대장상의 도면 및 현황에 의하였음.
12. 본건 구분건물 폐문 부재로 인하여 출입이 곤란하여 내부 이용상황은 외부 목측 및 집합 건축물대장상의 도면에 의하였는 바, 공매진행시 참고 바람.



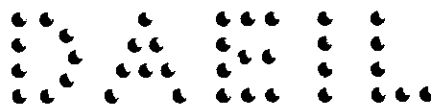
(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면 적		평 가 금 액		비 고
					공 부 (㎡)	사 정 (㎡)	단가 (원/㎡)	금 액 (원)	
1	강원도 평창군 대관령면 횡계리	344-97, 344-11 제101동	연립 주택	철근콘크리트 벽식구조 (철근)콘크리트 지붕 4층					각 층
				지1층	116.49				
				1층 ~ 4층	481.67				
2	강원도 평창군 대관령면 횡계리	344-11	대	자연녹지지역	412	412	-	-	대한주택 보증(주) (수탁자) (각 건물에 포함평가)
(1)	"	344-97	전	자연녹지지역	7,637	7,637	-	-	대한주택 보증(주) (수탁자) (각 건물에 포함평가)
				(내)					
				철근콘크리트 구조 제1층 제101호	147.53	147.53	-	342,000,000	비준가격 공용면적 64.22㎡ 포함평가
				배분내역 토지가액: 85,500,000 건물가액: 256,500,000					



(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면 적		평 가 금 액		비 고
					공 부 (㎡)	사 정 (㎡)	단가 (원/㎡)	금 액 (원)	
(2)				철근콘크리트 구조 제1층 제102호	118.47	118.47	-	275,000,000	비준가격 공용면적 51.58㎡ 포함평가
(3)				철근콘크리트 구조 제1층 제103호	147.53	147.53	-	342,000,000	비준가격 공용면적 64.22㎡ 포함평가
(4)				철근콘크리트 구조 제2층 제201호	147.53	147.53	-	360,000,000	비준가격 공용면적 64.22㎡ 포함평가
(5)				철근콘크리트 구조 제2층 제202호	118.47	118.47	-	289,000,000	비준가격 공용면적 51.58㎡ 포함평가



(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면 적		평 가 금 액		비 고
					공 부 (㎡)	사 정 (㎡)	단가 (원/㎡)	금 액 (원)	
(6)				철근콘크리트 구조 제2층 제203호	147.53	147.53	-	360,000,000	비준가격 공용면적 64.22㎡ 포함평가
								배분내역 토지가액: 건물가액:	90,000,000 270,000,000
(7)				철근콘크리트 구조 제3층 제301호	147.53	147.53	-	360,000,000	비준가격 공용면적 64.22㎡ 포함평가
								배분내역 토지가액: 건물가액:	90,000,000 270,000,000
(8)				철근콘크리트 구조 제3층 제302호	118.47	118.47	-	289,000,000	비준가격 공용면적 51.58㎡ 포함평가
								배분내역 토지가액: 건물가액:	72,250,000 216,750,000
(9)				철근콘크리트 구조 제3층 제303호	147.53	147.53	-	360,000,000	비준가격 공용면적 64.22㎡ 포함평가
								배분내역 토지가액: 건물가액:	90,000,000 270,000,000



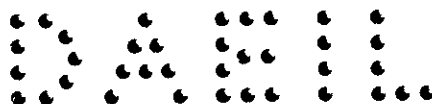
(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면 적		평 가 금 액		비 고
					공 부 (㎡)	사 정 (㎡)	단가 (원/㎡)	금 액 (원)	
(10)				철근콘크리트 구조 제4층 제401호	147.53	147.53	-	360,000,000	비준가격 공용면적 64.22㎡ 포함평가
(11)				철근콘크리트 구조 제4층 제402호	118.47	118.47	-	289,000,000	비준가격 공용면적 51.58㎡ 포함평가
(12)				철근콘크리트 구조 제4층 제403호	147.53	147.53	-	360,000,000	비준가격 공용면적 64.22㎡ 포함평가
	강원도 평창군 대관령면 형계리	344-97, 344-11 제102동	연립 주택	철근콘크리트 벽식구조 (철근)콘크리트 지붕 4층					
				지1층	116.49				
				1층 ~ 4층	481.67				각 층



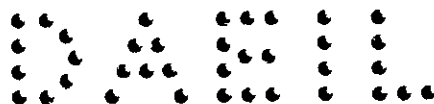
(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면 적		평 가 금 액		비 고
					공 부 (㎡)	사 정 (㎡)	단가 (원/㎡)	금 액 (원)	
1	강원도 평창군 대관령면 황계리	344-11	대	자연녹지지역	412	412	-	-	대한주택 보증㈜ (수탁자) (각 건물에 포함평가)
2	"	344-97	전	자연녹지지역	7,637	7,637	-	-	대한주택 보증㈜ (수탁자) (각 건물에 포함평가)
(13)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	147.53	147.53	-	353,000,000	비준가격 공용면적 64.22㎡ 포함평가
(14)				철근콘크리트 구조 제1층 제102호	118.47	118.47	-	283,000,000	비준가격 공용면적 51.58㎡ 포함평가
(15)				철근콘크리트 구조 제1층 제103호	147.53	147.53	-	353,000,000	비준가격 공용면적 64.22㎡ 포함평가



(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면 적		평 가 금 액		비 고
					공 부 (㎡)	사 정 (㎡)	단가 (원/㎡)	금 액 (원)	
(16)				철근콘크리트 구조 제2층 제201호	147.53	147.53	-	배분내역 토지가액: 88,250,000 건물가액: 264,750,000 372,000,000	비준가격 공용면적 64.22㎡ 포함평가
(17)				철근콘크리트 구조 제2층 제202호	118.47	118.47	-	배분내역 토지가액: 93,000,000 건물가액: 279,000,000 299,000,000	비준가격 공용면적 51.58㎡ 포함평가
(18)				철근콘크리트 구조 제2층 제203호	147.53	147.53	-	배분내역 토지가액: 74,750,000 건물가액: 224,250,000 372,000,000	비준가격 공용면적 64.22㎡ 포함평가
(19)				철근콘크리트 구조 제3층 제301호	147.53	147.53	-	배분내역 토지가액: 93,000,000 건물가액: 279,000,000 372,000,000	비준가격 공용면적 64.22㎡ 포함평가



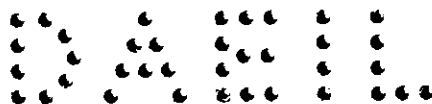
(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면 적		평 가 금 액		비 고
					공 부 (㎡)	사 정 (㎡)	단가 (원/㎡)	금 액 (원)	
(20)				철근콘크리트 구조 제3층 제302호	118.47	118.47	-	배분내역 토지가액: 93,000,000 건물가액: 279,000,000 299,000,000	비준가격 공용면적 51.58㎡ 포함평가
(21)				철근콘크리트 구조 제3층 제303호	147.53	147.53	-	배분내역 토지가액: 74,750,000 건물가액: 224,250,000 372,000,000	비준가격 공용면적 64.22㎡ 포함평가
(22)				철근콘크리트 구조 제4층 제401호	147.53	147.53	-	배분내역 토지가액: 93,000,000 건물가액: 279,000,000 372,000,000	비준가격 공용면적 64.22㎡ 포함평가
(23)				철근콘크리트 구조 제4층 제402호	118.47	118.47	-	배분내역 토지가액: 93,000,000 건물가액: 279,000,000 299,000,000	비준가격 공용면적 51.58㎡ 포함평가



(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면 적		평 가 금 액		비 고
					공 부 (㎡)	사 정 (㎡)	단가 (원/㎡)	금 액 (원)	
(24)	강원도 평창군 대관령면 횡계리	344-97, 344-11 제103동	연립 주택	철근콘크리트 구조 제4층 제403호	147.53	147.53	-	배분내역 토지가액: 74,750,000 건물가액: 224,250,000 372,000,000	비준가격 공용면적 64.22㎡ 포함평가
				지1층	116.49			배분내역 토지가액: 93,000,000 건물가액: 279,000,000	
				1층 ~ 4층	481.67				각 층
1	강원도 평창군 대관령면 횡계리	344-11	대	자연녹지지역	412	412	-	-	대한주택 보증주 (수탁자) (각 건물에 포함평가)
2	"	344-97	전	자연녹지지역	7,637	7,637	-	-	대한주택 보증주 (수탁자) (각 건물에 포함평가)
(내)									



(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면 적		평 가 금 액		비 고
					공 부 (㎡)	사 정 (㎡)	단가 (원/㎡)	금 액 (원)	
(25)				철근콘크리트 구조 제1층 제101호	147.53	147.53	-	353,000,000	비준가격 공용면적 64.22㎡ 포함평가
(26)				철근콘크리트 구조 제1층 제102호	118.47	118.47	-	283,000,000	비준가격 공용면적 51.58㎡ 포함평가
(27)				철근콘크리트 구조 제1층 제103호	147.53	147.53	-	353,000,000	비준가격 공용면적 64.22㎡ 포함평가
(28)				철근콘크리트 구조 제2층 제201호	147.53	147.53	-	372,000,000	비준가격 공용면적 64.22㎡ 포함평가



(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면 적		평 가 금 액		비 고
					공 부 (㎡)	사 정 (㎡)	단가 (원/㎡)	금 액 (원)	
(29)				철근콘크리트 구조 제2층 제202호	118.47	118.47	-	299,000,000	비준가격 공용면적 51.58㎡ 포함평가
(30)				철근콘크리트 구조 제2층 제203호	147.53	147.53	-	372,000,000	비준가격 공용면적 64.22㎡ 포함평가
(31)				철근콘크리트 구조 제3층 제301호	147.53	147.53	-	372,000,000	비준가격 공용면적 64.22㎡ 포함평가
(32)				철근콘크리트 구조 제3층 제302호	118.47	118.47	-	299,000,000	비준가격 공용면적 51.58㎡ 포함평가



(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면 적		평 가 금 액		비 고
					공 부 (㎡)	사 정 (㎡)	단가 (원/㎡)	금 액 (원)	
(33)				철근콘크리트 구조 제3층 제303호	147.53	147.53	-	372,000,000	비준가격 공용면적 64.22㎡ 포함평가
(34)				철근콘크리트 구조 제4층 제401호	147.53	147.53	-	372,000,000	비준가격 공용면적 64.22㎡ 포함평가
(35)				철근콘크리트 구조 제4층 제402호	118.47	118.47	-	299,000,000	비준가격 공용면적 51.58㎡ 포함평가
(36)				철근콘크리트 구조 제4층 제403호	147.53	147.53	-	372,000,000	비준가격 공용면적 64.22㎡ 포함평가



(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면 적		평 가 금 액		비 고
					공 부 (㎡)	사 정 (㎡)	단가 (원/㎡)	금 액 (원)	
	합 계							₩12,222,000,000.-	
							배분내역(총액)		
							토지가액 : 3,055,500,000		대한주택 보증㈜ (수탁자)
							건물가액 : 9,166,500,000		대한토지 신탁㈜ (수탁자)



(토지·건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비고
					공 부	사 정	단 가	금 액(원)	
3	강원도 평창군 대관령면 황계리	344-95	대	자연녹지지역	435	435	534,000	232,290,000	
가	"	위지상 제가등호	제2종 근린생활 시설 사무실	철골조 조립식판넬 지붕 단층	98.92	98.92	393,000	38,875,560	550,000 ×25/35
4	"	344-96	대	자연녹지지역	153	153	120,000	18,360,000	현황 "도로" 대한토지 신탁㈜ 지분 (21.88㎡) ₩2,625,600
5	"	344-98	전	자연녹지지역	2,884	2,884	177,000	510,468,000	대한토지 신탁㈜ 지분 (2,689㎡) ₩475,953,000
6	"	344-99	전	자연녹지지역	1,184	1,184	120,000	142,080,000	현황 "도로" 대한토지 신탁㈜ 지분 (169.13㎡) ₩20,295,600
7	"	344-100	전	자연녹지지역	983	983	157,000	154,331,000	
8	"	344-101	전	자연녹지지역	588	588	186,000	109,368,000	
9	"	344-102	전	자연녹지지역	342	342	157,000	53,694,000	
소 계								₩1,259,466,560.-	



(토지·건물) 감정평가명세표

[illegible]

(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 구분건물의 개요 및 평가개요

1. 본건 구분건물의 개요

소재지	강원도 평창군 대관령면 황계리 344-97외				건물명	(통칭:평창세종그랑시아) 제101동			
구조	철근콘크리트 벽식구조				규모	지상4층/지하1층			
용도	연립주택				신축년도	2011-01-14			
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	-	○	-	
기호	층	호수	대지지분 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률		
(1)	제1층	제101호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%		
(2)	제1층	제102호	-	118.47	51.58	170.05	69.7%		
(3)	제1층	제103호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%		
(4)	제2층	제201호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%		
(5)	제2층	제202호	-	118.47	51.58	170.05	69.7%		
(6)	제2층	제203호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%		
(7)	제3층	제301호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%		
(8)	제3층	제302호	-	118.47	51.58	170.05	69.7%		
(9)	제3층	제303호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%		
(10)	제4층	제401호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%		
(11)	제4층	제402호	-	118.47	51.58	170.05	69.7%		
(12)	제4층	제403호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%		



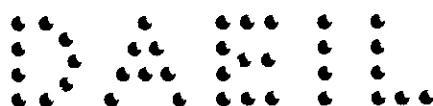
(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재지	강원도 평창군 대관령면 황계리 344-97외				건물명	(통칭:평창세종그랑시아) 제102동			
구조	철근콘크리트 벽식구조				규모	지상4층/지하1층			
용도	연립주택				신축년도	2011-01-14			
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	-	○	-	
기호	층	호수	대지지분 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률		
(13)	제1층	제101호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%		
(14)	제1층	제102호	-	118.47	51.58	170.05	69.7%		
(15)	제1층	제103호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%		
(16)	제2층	제201호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%		
(17)	제2층	제202호	-	118.47	51.58	170.05	69.7%		
(18)	제2층	제203호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%		
(19)	제3층	제301호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%		
(20)	제3층	제302호	-	118.47	51.58	170.05	69.7%		
(21)	제3층	제303호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%		
(22)	제4층	제401호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%		
(23)	제4층	제402호	-	118.47	51.58	170.05	69.7%		
(24)	제4층	제403호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%		



(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재지	강원도 평창군 대관령면 횡계리 344-97외				건물명	(통칭:평창세종그랑시아) 제103동			
구조	철근콘크리트 벽식구조				규모	지상4층/지하1층			
용도	연립주택				신축년도	2011-01-14			
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	-	○	-	
기호	층	호수	대지지분 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률		
(25)	제1층	제101호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%		
(26)	제1층	제102호	-	118.47	51.58	170.05	69.7%		
(27)	제1층	제103호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%		
(28)	제2층	제201호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%		
(29)	제2층	제202호	-	118.47	51.58	170.05	69.7%		
(30)	제2층	제203호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%		
(31)	제3층	제301호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%		
(32)	제3층	제302호	-	118.47	51.58	170.05	69.7%		
(33)	제3층	제303호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%		
(34)	제4층	제401호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%		
(35)	제4층	제402호	-	118.47	51.58	170.05	69.7%		
(36)	제4층	제403호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%		



(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 본건 구분건물 감정평가방법의 적용

본건 구분건물은 토지의 소유권 대지권이 미정리된 상태의 구분건물이나 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양되고, 관행상 건물소유자에게 추후 적정대지지분이 이전·취득될 것을 전제로 가격이 형성되므로 본 감정평가는 건물 및 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 집합건물의 거래사례비교법을 적용하여 대지권을 포함한 구분건물 가액을 산출하되, 귀 행 요청에 의거하여 토지·건물의 배분비율을 산정하여 본건 구분건물 감정평가액 및 그의 토지 감정평가액을 결정하였음.

II. 대지권을 포함한 구분건물 가액산출

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인)비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 거래사례의 선정

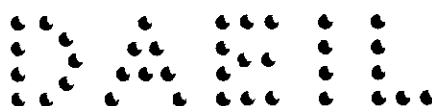
가. 인근지역 유사부동산의 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	거래시점 (사용승인일)
1	수하리 166-18	메이힐스 제105동 202호	84.963	280,000	3,300,000	2013.05.31 (2007.02.21)

나. 비교사례의 선정

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 기호(1) 사례를 비교거래사례로 선정함.



(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전용 율(%)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)
1	13.05.31	84.963	145.032	140.684	59%	280,000	3,300,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인 없음.(1.00)

4. 시점수정

가. 지가변동률

기호	기간	용도지역	지가변동률
1	2013.05.31~2013.11.14	강원도 평창군 녹지지역	1.00549

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2013년도 11월의 지가변동률이 발표되지 않아, 2013년 10월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

나. 생산자물가상승률

구분	생산자물가지수	산출내역	상승률(%)
2013.05.	105.56	$(105.33 - 105.56) / 105.56$ $= 0.99782$	-0.218% (0.99782)
2013.10.	105.33		



(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정치의 결정

지가변동률은 토지에 대한 시장의 가격변동을 반영하는 것이고, 생산자물가지수는 일반 재화 전체에 대한 전국단위의 가격지수로서 본건 부동산의 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 상기 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 가격변동이 크지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 시점수정치는 적용하지 아니함.(1.000)

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

가. 개별요인의 비교

거래사례와 본건에 대한 외부요인, 건물요인, 개별적요인으로 구분하여 조사·분석함.

조건	항목	세항목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
	접근조건	상가의 배치상태 등
	환경조건	자연환경, 획지의 상태 등
	행정적조건	행정상의 규제 정도 등
	기타조건	장래의 동향 등
건물요인	설계, 설비, 시공상태 등의 양부	
	노후도(사용승인일, 실제 경과년수 등)	
	전유면적비율, 규모 및 구성비 등	
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등	



(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항목	세항목
개별적 요인	층별효용	일조, 채광, 점포의 유형
	호별효용	엘리베이터, 계단의 접근성
	공용부분의 전유사용권 유무	
	대지에 대한 지분면적의 파소	
	주차장 등의 유무	

나. 개별요인의 비교분석

일련번호	비교사례	외부요인	건물요인	개별적요인	계
(1)	(1)	0.90	0.82	0.95	0.703
(2)	(1)	0.90	0.82	0.95	0.703
(3)	(1)	0.90	0.82	0.95	0.703
(4)	(1)	0.90	0.82	1.00	0.740
(5)	(1)	0.90	0.82	1.00	0.740
(6)	(1)	0.90	0.82	1.00	0.740
(7)	(1)	0.90	0.82	1.00	0.740
(8)	(1)	0.90	0.82	1.00	0.740
(9)	(1)	0.90	0.82	1.00	0.740
(10)	(1)	0.90	0.82	1.00	0.740
(11)	(1)	0.90	0.82	1.00	0.740
(12)	(1)	0.90	0.82	1.00	0.740
(13)	(1)	0.93	0.82	0.95	0.724



(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	비교사례	외부요인	건물요인	개별적요인	계
(14)	(1)	0.93	0.82	0.95	0.724
(15)	(1)	0.93	0.82	0.95	0.724
(16)	(1)	0.93	0.82	1.00	0.763
(17)	(1)	0.93	0.82	1.00	0.763
(18)	(1)	0.93	0.82	1.00	0.763
(19)	(1)	0.93	0.82	1.00	0.763
(20)	(1)	0.93	0.82	1.00	0.763
(21)	(1)	0.93	0.82	1.00	0.763
(22)	(1)	0.93	0.82	1.00	0.763
(23)	(1)	0.93	0.82	1.00	0.763
(24)	(1)	0.93	0.82	1.00	0.763
(25)	(1)	0.93	0.82	0.95	0.724
(26)	(1)	0.93	0.82	0.95	0.724
(27)	(1)	0.93	0.82	0.95	0.724
(28)	(1)	0.93	0.82	1.00	0.763
(29)	(1)	0.93	0.82	1.00	0.763
(30)	(1)	0.93	0.82	1.00	0.763
(31)	(1)	0.93	0.82	1.00	0.763
(32)	(1)	0.93	0.82	1.00	0.763
(33)	(1)	0.93	0.82	1.00	0.763



(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	비교사례	외부요인	건물요인	개별적요인	계
(34)	(1)	0.93	0.82	1.00	0.763
(35)	(1)	0.93	0.82	1.00	0.763
(36)	(1)	0.93	0.82	1.00	0.763

※ 거래사례 대비 본건은 대체로 외부요인(행정적 조건, 환경조건 등), 건물요인(설비, 시공상태 등의 양부 등)에서 열세함.

7. 기타 참고자료와 적용률의 결정

가. 본건 인근 가격수준

구분		가격수준 (전유면적 대비 원/㎡)	비고
본건 인근	매매가능수준	3,000,000 ~ 3,500,000	-

※ 본건 인근 거래사례(메이힐스)의 형성된 가격수준은 상기와 같으며, 본건은 거래사례 대비하여 외부요인(행정적요건 및 환경조건 등), 건물요인(관리상태 등)에서 열세한 것으로 판단됨.

나. 인근지역 유사부동산의 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	거래시점 (사용승인일)
1	수하리 166-18	메이힐스 제102동 205호	84.963	290,000	3,410,000	2013.08.22 (2007.02.21)
2	수하리 166-18	메이힐스 제103동 401호	84.963	275,000	3,240,000	2013.02.01 (2007.02.21)



(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명 층/호수	평가 목적	전유면적(㎡)	감정평가액 (천원)	단가 (원/㎡)	기준시점
수하리 166-18	메이힐스 101동 207호	경매	84.963	260,000	3,060,000	2011.09.15
수하리 166-18	메이힐스 103동 302호	경매	84.963	260,000	3,060,000	2011.09.15
수하리 166-18	메이힐스 104동 401호	담보	84.963	210,000	2,470,000	2012.07.24

라. 적용률의 결정

상기와 같이 현지조사 가격수준과 인근의 평가사례, 경매통계분석 등을 종합 참작하고, 본 건 감정평가 목적을 감안할 때 적용률을 100%로 결정함.

8. 호별단가의 결정

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별 요인	적용률	적용단가 (원/㎡)
(1)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.703	1.00	2,320,000
(2)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.703	1.00	2,320,000
(3)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.703	1.00	2,320,000
(4)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.740	1.00	2,440,000
(5)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.740	1.00	2,440,000
(6)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.740	1.00	2,440,000
(7)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.740	1.00	2,440,000
(8)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.740	1.00	2,440,000
(9)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.740	1.00	2,440,000



(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용률	적용단가 (원/㎡)
(10)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.740	1.00	2,440,000
(11)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.740	1.00	2,440,000
(12)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.740	1.00	2,440,000
(13)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.724	1.00	2,390,000
(14)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.724	1.00	2,390,000
(15)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.724	1.00	2,390,000
(16)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.763	1.00	2,520,000
(17)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.763	1.00	2,520,000
(18)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.763	1.00	2,520,000
(19)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.763	1.00	2,520,000
(20)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.763	1.00	2,520,000
(21)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.763	1.00	2,520,000
(22)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.763	1.00	2,520,000
(23)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.763	1.00	2,520,000
(24)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.763	1.00	2,520,000
(25)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.724	1.00	2,390,000
(26)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.724	1.00	2,390,000
(27)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.724	1.00	2,390,000
(28)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.763	1.00	2,520,000
(29)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.763	1.00	2,520,000



(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용률	적용단가 (원/㎡)
(30)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.763	1.00	2,520,000
(31)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.763	1.00	2,520,000
(32)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.763	1.00	2,520,000
(33)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.763	1.00	2,520,000
(34)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.763	1.00	2,520,000
(35)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.763	1.00	2,520,000
(36)	3,300,000	1.00	1.00000	1.00	0.763	1.00	2,520,000

※ 상기 단가는 전용면적기준임.

9. 대지권 포함한 구분건물 가액산출

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 대지권 있는 상태의 구분건물 가액을 산출함.

일련번호	건물명	층	호수	전유 면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(원)
(1)	제101동	제1층	제101호	147.53	2,320,000	342,000,000
(2)	제101동	제1층	제102호	118.47	2,320,000	275,000,000
(3)	제101동	제1층	제103호	147.53	2,320,000	342,000,000
(4)	제101동	제2층	제201호	147.53	2,440,000	360,000,000
(5)	제101동	제2층	제202호	118.47	2,440,000	289,000,000



(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	건물명	층	호수	전유 면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(원)
(6)	제101동	제2층	제203호	147.53	2,440,000	360,000,000
(7)	제101동	제3층	제301호	147.53	2,440,000	360,000,000
(8)	제101동	제3층	제302호	118.47	2,440,000	289,000,000
(9)	제101동	제3층	제303호	147.53	2,440,000	360,000,000
(10)	제101동	제4층	제401호	147.53	2,440,000	360,000,000
(11)	제101동	제4층	제402호	118.47	2,440,000	289,000,000
(12)	제101동	제4층	제403호	147.53	2,440,000	360,000,000
(13)	제102동	제1층	제101호	147.53	2,390,000	353,000,000
(14)	제102동	제1층	제102호	118.47	2,390,000	283,000,000
(15)	제102동	제1층	제103호	147.53	2,390,000	353,000,000
(16)	제102동	제2층	제201호	147.53	2,520,000	372,000,000
(17)	제102동	제2층	제202호	118.47	2,520,000	299,000,000
(18)	제102동	제2층	제203호	147.53	2,520,000	372,000,000
(19)	제102동	제3층	제301호	147.53	2,520,000	372,000,000
(20)	제102동	제3층	제302호	118.47	2,520,000	299,000,000
(21)	제102동	제3층	제303호	147.53	2,520,000	372,000,000
(22)	제102동	제4층	제401호	147.53	2,520,000	372,000,000
(23)	제102동	제4층	제402호	118.47	2,520,000	299,000,000
(24)	제102동	제4층	제403호	147.53	2,520,000	372,000,000



(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	건물명	층	호수	전유 면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(원)
(25)	제103동	제1층	제101호	147.53	2,390,000	353,000,000
(26)	제103동	제1층	제102호	118.47	2,390,000	283,000,000
(27)	제103동	제1층	제103호	147.53	2,390,000	353,000,000
(28)	제103동	제2층	제201호	147.53	2,520,000	372,000,000
(29)	제103동	제2층	제202호	118.47	2,520,000	299,000,000
(30)	제103동	제2층	제203호	147.53	2,520,000	372,000,000
(31)	제103동	제3층	제301호	147.53	2,520,000	372,000,000
(32)	제103동	제3층	제302호	118.47	2,520,000	299,000,000
(33)	제103동	제3층	제303호	147.53	2,520,000	372,000,000
(34)	제103동	제4층	제401호	147.53	2,520,000	372,000,000
(35)	제103동	제4층	제402호	118.47	2,520,000	299,000,000
(36)	제103동	제4층	제403호	147.53	2,520,000	372,000,000
합 계						12,222,000,000

Ⅲ. 구분건물의 토지·건물 배분비율 산정

1. 토지·건물 배분비율 개념

토지·건물의 배분비율이란 집합건물 금액에 대하여 토지와 건물 각각의 구성비율을 의미함.



(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지·건물 배분비율 참고자료

가. 법원 감정평가시 집합건물에 대한 배분비율

구분			신축-10년 경과	11-19년 경과	20년 이상 경과
아 파 트	서 울	저층APT(5층이내)	4.8:5.2	6.5:3.5	7.7:2.3
		중 · 고층 APT(6-15층)	4.5:5.5	6.2:3.8	7.5:2.5
		초고층 APT(16층 이상)	4.3:5.7	6.0:4.0	
	대 도 시	저층APT(5층이내)	2.6:7.4	4.1:5.9	4.9:5.1
		중 · 고층 APT(6-15층)	2.4:7.6	3.0:7.0	4.2:5.8
		초고층 APT(16층 이상)	2.1:7.9	2.6:7.4	
	중 소 도 시	저층APT(5층이내)	1.9:8.1	2.8:7.2	4.9:5.1
		중 · 고층 APT(6-15층)	1.6:8.4	2.4:7.6	4.6:5.4
		초고층 APT(16층 이상)	1.5:8.5	2.1:7.9	
연립주택			<u>3.3:6.7</u>	3.8:6.2	5.4:4.6
다세대주택			2.7:7.3	3.5:6.5	

(비율 = 토지 : 건물)

나. 공동주택 분양가격 산정을 위한 택지평가지침(별표2)

구분		토지(%)	건물(%)
1. 아파트		20-50	80-50
2. 아파트	2-1.서울특별시 및 수도권	35-50	65-50
	2-2.수도권 외 광역시	30-50	70-50
	2-3. 시지역 및 군지역	20-50	80-50



(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	토지(%)	건물(%)
3. 재건축 예정 아파트	60-80	40-20
4. 연립주택	<u>30-50</u>	70-50
5. 재건축 예정 연립주택	60-80	40-20
6. 상가	20-40	80-60
7. 다세대주택	40-60	60-40
8. 주상복합건물	40-60	60-40

다. 집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 연구(한국부동산 연구원, 2012)

구분	신축~5년 경과		6~15년 경과		16~25년 경과		25년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	3	7	4	6	5	5
서울	4	6	5	5	6	4	7	3
도심권	5	5	5	5	6	4	8	2
동북권	4	6	4	6	5	5	7	3
동남권	6	4	6	4	7	3	8	2
서남권	4	6	4	6	5	5	7	3
서북권	4	6	4	6	5	5	7	3

(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		신축~5년 경과		6~15년 경과		16~25년 경과		25년 초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
	수도권 (서울제외)	2	8	3	7	4	6	6	4
	경기도	2	8	3	7	4	6	6	5
	경부권	3	7	4	6	4	6	6	4
	서해안권	2	8	3	7	4	6	6	4
	경의권	3	7	3	7	4	6	5	5
	경원권	2	8	2	8	3	7	4	6
	동부권	2	8	2	8	3	7	4	6
	인천	2	8	3	7	4	6	5	5
	5대 광역시	2	8	2	8	2	8	4	6
	기타 도지역	1	9	2	8	2	8	3	7

(연립 및 다세대주택의 토지·건물 배분 비율표)



(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 원가방식에 의한 토지·건물 가액 및 구성비율

가. 대상물건 개요

소재지	강원도 평창군 대관령면 황계리 344-97, 344-11			
토지	이용상황	용도지역	면적 (㎡)	비고
	주거용	녹지지역	8,049.0	-
건물	이용상황	구조	면적 (㎡)	비고
	연립주택	철근콘크리트 벽식구조	7,122.55	101동~103동:연립주택 201동: 기계실

나. 토지가액 산출근거

(1). 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

(2). 비교표준지 선정

(가). 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2013.01.01]

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목/ 이용	용도 지역	도로 교통	형상 지세	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
A	황계리 255-1	195.0	대/ 단독 주택	자연 녹지	세로 (가)	사다리 /평지	문화마을 동 측인근	150,000



(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나). 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(3). 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2013.01.01 ~ 2013.11.14.
- 대상지역 : 강원도 평창군
- 용도지역 : 녹지지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2013.01.01 ~ 2013.10.31	1.222%	10월까지 누 계
2013.11.01 ~ 2013.11.14	$0.122\% \times 14/31$	10월 지가변동률 : 0.122%
누 계	1.278% 1.01278	$(1 + (0.01222)) \times (1 + (0.00122) \times 14/31)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2013년도 11월의 지가변동률이 발표되지 않아, 2013년 10월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

(4). 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.00)

(5). 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목



(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	가로의 폭, 포장, 보도 등의 상태 계통의 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근 상가와의 거리 및 편의성, 학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의 성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위,고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형, 삼각지 자투형 획지, 맹지 방위,고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 기타

일련 번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1,2	A	1.20	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.320

(6). 그 밖의 요인 보정

(가). 그 밖의 요인 보정의 필요성

그 밖의 요인에 대하여는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제31조에 근거하여 제정된 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제5호에 의거 그 밖의 요인을 분석하여 그 밖의 요인으로 보정하였음.



(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나). 평가사례 및 거래사례

1). 평가사례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	기준시점	목적	소재지	지목/ 이용상황	면적 (㎡)	용도지역	평가단가 (원/㎡)
1	2011.09.05	담보	횡계리 344-65	대/ 상업용	1,000	자연녹지	490,000
2	2013.06.10	담보	횡계리 344-66	대/ 상업용	661	자연녹지	493,000
3	2010.11.12	담보	횡계리 344-14	전/전	1,762	자연녹지	171,000
4	2012.04.06	매각	횡계리 344-55	주/주유소	918	자연녹지	594,000
5	2012.06.26	경매	횡계리 208-9	대/주택	877	자연녹지	220,000

2). 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	거래시점	소재지	지목/ 이용상황	면적 (㎡)	거래금액 (단가: 원/㎡)	용도지역
1	2013.03.26	횡계리 279-136	전/전	1,890	366,000,000 (193,000)	자연녹지
2	2013.06.17	횡계리 377-178	전/전	661	110,000,000 (166,000)	자연녹지
3	2011.06.30	횡계리 374-17	주/주유소	223	160,700,000 (720,000)	자연녹지
4	2010.11.10	횡계리 300-1외	대/나지	1,198	270,000,000 (225,000)	자연녹지

3). 기타 참고자료

가). 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지 가 수 준(원/㎡)	비 고
자연녹지	중로변	상업용	500,000 ~ 550,000	



(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

용도지역	도로조건	이용상황	지 가 수 준(원/㎡)	비 고
자연녹지	종로변	주거용	300,000 ~ 350,000	
	세로변	전, 잡종지	150,000 ~ 200,000	

나). 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2013.01.01]

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	금 액(원)	비 고
1	횡계리	344-11	대	412	225,000	92,700,000	
2	횡계리	344-97	전	7,637	225,000	1,718,325,000	
합계				8,049		1,811,025,000	

(7). 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 인근지역내 유사 부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가의 목적 등을 종합 참작할 때 그 밖의 요인으로 80%의 보정요인이 있는 것으로 판단됨..

(8). 토지단가의 결정

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2	150,000	1.01278	1.00	1.320	1.80	360,955	361,000



(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 건물가액 산출근거

(1). 산출개요

건물 가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 용재, 시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음. 본 구분건물은 연립주택 용도의 총 3개동(101동, 102동, 103동) 및 주차장, 계단실 용도의 부속건물 1개동(201동)으로 이루어져 있으며, 본건 감정평가는 3개동 전체 호수에 대한 감정평가로서 이의 토지·건물의 구성비율을 원가법에 의한 가액을 통해 산정하는 것인 바, 각 구분건물 호수의 공용면적으로 귀속되는 주차장 및 계단실 용도의 부속건물 201동 역시 건물가액에 포함하여 평가함.

(2). 재조달원가의 산정

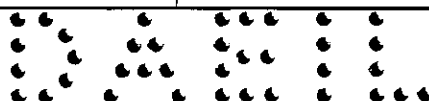
(가). 건물신축단가표

[출처 : 한국감정원, 2013년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
2-2-5-2	연립주택, 빌라	철근콘크리트조	1	1,932,000	50 (45~55)
2-2-5-2	연립주택, 빌라	철근콘크리트조	2	1,574,000	50 (45~55)

(나). 표준단가 및 재조달원가

동수	해당층	이용상황	구조	연면적 (㎡)	표준단가 (원/㎡)
101동	지하1층	계단실, ELEV, 홀, 다 용도실	철근콘크리트 벽식구조	116.49	750,000
101동	1층~4층	연립주택	철근콘크리트 벽식구조	1926.68	1,350,000



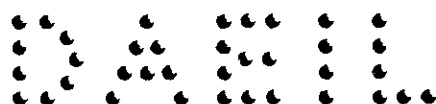
(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

동수	해당층	이용상황	구조	연면적 (㎡)	표준단가 (원/㎡)
102동	지하1층	계단실, ELEV, 홀, 다 용도실	철근콘크리트 벽식구조	116.49	750,000
102동	1층~4층	연립주택	철근콘크리트 벽식구조	1926.68	1,350,000
103동	지하1층	계단실, ELEV, 홀, 다 용도실	철근콘크리트 벽식구조	116.49	750,000
103동	1층~4층	연립주택	철근콘크리트 벽식구조	1926.68	1,350,000
201동	지하1층	주차장, 기계실, 경비실 등	철근콘크리트조	977.14	700,000
201동	1층	계단실	철근콘크리트조	15.9	500,000

※ 표준단가는 건물의 구조, 현상 및 건물부대설비의 보정단가를 포함하여 산정하였음.

(3). 감가수정

동수	해당층	이용상황	구조	내용 연수	경과 연수	조정 연수	잔가율
101동	지하1층	계단실, ELEV, 홀, 다 용도실	철근콘크리트 벽식구조	50	2	-	48/50
101동	1층~4층	연립주택	철근콘크리트 벽식구조	50	2	-	48/50
102동	지하1층	계단실, ELEV, 홀, 다 용도실	철근콘크리트 벽식구조	50	2	-	48/50
102동	1층~4층	연립주택	철근콘크리트 벽식구조	50	2	-	48/50
103동	지하1층	계단실, ELEV, 홀, 다 용도실	철근콘크리트 벽식구조	50	2	-	48/50
103동	1층~4층	연립주택	철근콘크리트 벽식구조	50	2	-	48/50



(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

동수	해당층	이용상황	구조	내용연수	경과연수	조정연수	잔가율
201동	지하1층	주차장, 기계실, 경비실 등	철근콘크리트조	50	2	-	48/50
201동	1층	계단실	철근콘크리트조	50	2	-	48/50

(4). 건물가액 산출

동수	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
101동	지하1층	116.49	750,000	48/50	720,000	83,872,800
101동	1층~4층	1926.68	1,350,000	48/50	1,296,000	2,496,977,280
102동	지하1층	116.49	750,000	48/50	720,000	83,872,800
102동	1층~4층	1926.68	1,350,000	48/50	1,296,000	2,496,977,280
103동	지하1층	116.49	750,000	48/50	720,000	83,872,800
103동	1층~4층	1926.68	1,350,000	48/50	1,296,000	2,496,977,280
201동	지하1층	977.14	700,000	48/50	672,000	656,638,080
201동	1층	15.9	500,000	48/50	480,000	7,632,000
합 계						8,406,820,320



(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 토지·건물 가액 및 구성비율

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	원가방식에 의한 가액	구성비율
토지	8,049.0	361,000	2,905,689,000	25.69%
건물	7,122.55	-	8,406,820,320	74.31%
합 계			11,312,509,320	

4. 본건 토지·건물 배분비율의 결정

상기의 토지·건물 배분비율 참고자료의 경우 본건에 해당하는 연립주택은 토지 및 건물의 배분 비율 30 : 70 ~ 50 : 50 수준을 보이며, 2012년 한국부동산 연구원의 집합건물 배분비율에 관한 연구서는 10 : 90의 수준을 보임. 원가방식에 의한 본건의 토지·건물 가액 구성비율은 약 25 : 75 수준임.

원가방식에 의한 본건 구성비율은 토지·건물 배분비율 참고자료의 범위 내에 대체로 부합하는 것으로 보이며, 따라서 원가법에 의한 구성비율 및 배분비율 참고자료를 종합적으로 검토하여 토지, 건물의 배분비율을 25 : 75 수준으로 결정함.

IV. 본건 구분건물 및 토지(일련번호1,2)감정평가액의 결정

상기에서 정한 토지, 건물의 배분비율을 기준으로 대지권 포함 구분건물 가액에서 토지 및 건물의 배분가액을 통하여 본건 구분건물 감정평가액 및 토지 감정평가액을 산정함.



(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	대지권 포함 구분건물 가액 (원)	본건 건물배분액(원)	본건 토지배분액(원)
(1)	342,000,000	256,500,000	85,500,000
(2)	275,000,000	206,250,000	68,750,000
(3)	342,000,000	256,500,000	85,500,000
(4)	360,000,000	270,000,000	90,000,000
(5)	289,000,000	216,750,000	72,250,000
(6)	360,000,000	270,000,000	90,000,000
(7)	360,000,000	270,000,000	90,000,000
(8)	289,000,000	216,750,000	72,250,000
(9)	360,000,000	270,000,000	90,000,000
(10)	360,000,000	270,000,000	90,000,000
(11)	289,000,000	216,750,000	72,250,000
(12)	360,000,000	270,000,000	90,000,000
(13)	353,000,000	264,750,000	88,250,000
(14)	283,000,000	212,250,000	70,750,000
(15)	353,000,000	264,750,000	88,250,000
(16)	372,000,000	279,000,000	93,000,000
(17)	299,000,000	224,250,000	74,750,000
(18)	372,000,000	279,000,000	93,000,000
(19)	372,000,000	279,000,000	93,000,000
(20)	299,000,000	224,250,000	74,750,000

(구분건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	대지권 포함 구분건물 가액 (원)	본건 건물배분액(원)	본건 토지배분액(원)
(21)	372,000,000	279,000,000	93,000,000
(22)	372,000,000	279,000,000	93,000,000
(23)	299,000,000	224,250,000	74,750,000
(24)	372,000,000	279,000,000	93,000,000
(25)	353,000,000	264,750,000	88,250,000
(26)	283,000,000	212,250,000	70,750,000
(27)	353,000,000	264,750,000	88,250,000
(28)	372,000,000	279,000,000	93,000,000
(29)	299,000,000	224,250,000	74,750,000
(30)	372,000,000	279,000,000	93,000,000
(31)	372,000,000	279,000,000	93,000,000
(32)	299,000,000	224,250,000	74,750,000
(33)	372,000,000	279,000,000	93,000,000
(34)	372,000,000	279,000,000	93,000,000
(35)	299,000,000	224,250,000	74,750,000
(36)	372,000,000	279,000,000	93,000,000
합 계	12,222,000,000	9,166,500,000	3,055,500,000

(토지·건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 토지·건물 개요

소재지		강원도 평창군 대관령면 횡계리 344-95 외					
구분	일련 번호	지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	비고
토지	3	344-95	435	대	상업용	자연녹지	-
	4	344-96	153	대	도로	자연녹지	-
	5	344-98	2,884	전	잡종지	자연녹지	-
	6	344-99	1,184	전	도로	자연녹지	-
	7	344-100	983	전	잡종지	자연녹지	-
	8	344-101	588	전	잡종지	자연녹지	-
	9	344-102	342	전	잡종지	자연녹지	-
	10	344-51	9,995	전	잡종지	자연녹지	-
	계	16,564.0					
구분	일련 번호	이용상황		구조	연면적 (㎡)	사용승인일	
건물	가	근린생활시설		철골조	98.92	2003.01.11	
	계				98.92		

II. 토지·건물 산출근거

1. 토지가액 산출근거



(토지·건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2013.01.01]

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목/ 이용상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
B	횡계리 266-4	729.0	전/전	자연녹지	세로 (가)	사다리/ 완경사	동보아파트 남 동측 인근	71,000
C	횡계리 344-55	918.0	주/ 상업용	자연녹지	중로 한면	가장형/ 평지	상지대관령고 남측인근	310,000

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2013.01.01 ~ 2013.11.14
- 대상지역 : 강원도 평창군
- 용도지역 : 녹지지역
- 지가변동내역



(토지·건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2013.01.01 ~ 2013.10.31	1.222%	10월까지 누 계
2013.11.01 ~ 2013.11.14	$0.122\% \times 14/31$	10월 지가변동률 : 0.122%
누 계	1.278% 1.01278	$(1 + (0.01222)) \times (1 + (0.00122) \times 14/31)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2013년도 11월의 지가변동률이 발표되지 않아, 2013년 10월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.00)

마. 개별요인 비교

(1) 비교표준지 B 비교

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태
자연조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배부	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향 기타



(토지·건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
4	인근지역 표준적 이용상황 토지의 1/3 이내						
5	B	0.98	1.00	0.93	1.00	1.00	0.911
6	인근지역 표준적 이용상황 토지의 1/3 이내						
7	B	0.95	1.00	0.85	1.00	1.00	0.808
8	B	0.98	1.00	0.98	1.00	1.00	0.960
9	B	0.95	1.00	0.85	1.00	1.00	0.808
10	B	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980

(2) 비교표준지 C 비교

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	가로의 폭, 포장, 보도 등의 상태 계통의 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
자연조건	고객유동성과의 적합성 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위,고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형, 삼각지 자루형 획지, 맹지 방위,고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 기타



(토지·건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
3	C	1.02	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.000

바. 그 밖의 요인 보정(기타요인)

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

그 밖의 요인에 대하여는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제31조에 근거하여 제정된 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제5호에 의거 그 밖의 요인을 분석하여 그 밖의 요인으로 보정하였음.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	기준시점	목적	소재지	지목/ 이용상황	면적 (㎡)	용도 지역	평가단가 (원/㎡)
1	2011.09.05	담보	횡계리 344-65	대/ 상업용	1,000	자연녹지	490,000
2	2013.06.10	담보	횡계리 344-66	대/ 상업용	661	자연녹지	493,000
3	2010.11.12	담보	횡계리 344-14	전/전	1,762	자연녹지	171,000
4	2012.04.06	매각	횡계리 344-55	주/주유소	918	자연녹지	594,000
5	2012.06.26	경매	횡계리 208-9	대/주택	877	자연녹지	220,000



(토지·건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	지목/ 이용상황	면적 (㎡)	거래금액 (단가: 원/㎡)	용도지역	비고
1	2013.03.26	횡계리 279-136	전/전	1,890	366,000,000 (193,000)	자연녹지	
2	2013.06.17	횡계리 377-178	전/전	661	110,000,000 (166,000)	자연녹지	
3	2011.06.30	횡계리 374-17	주/주유소	223	160,700,000 (720,000)	자연녹지	
4	2010.11.10	횡계리 300-1외	대/나지	1,198	270,000,000 (225,000)	자연녹지	

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지 가 수 준(원/㎡)	비 고
자연녹지	중로변	상업용	500,000 ~ 550,000	
	중로변	주거용	300,000 ~ 350,000	
	맹지	전, 잡종지	150,000 ~ 200,000	

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2013.01.01]

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금 액(원)	비 고
3	횡계리	344-95	대	435.0	225,000	97,875,000	
4	횡계리	344-96	대	153.0	225,000	34,425,000	
5	횡계리	344-98	전	2,884.0	61,000	175,924,000	
6	횡계리	344-99	전	1,184.0	225,000	266,400,000	



(토지·건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금 액(원)	비 고
7	횡계리	344-100	전	983.0	75,000	73,725,000	
8	횡계리	344-101	전	588.0	75,000	44,100,000	
9	횡계리	344-102	전	342.0	58,500	20,007,000	
10	횡계리	344-51	전	9,995.0	58,500	584,707,500	
계				16,564.0		1,297,163,500	

(다) 낙찰가율 통계

1) 최근 6개월간 강원도 평창군 용도별 낙찰가율 및 낙찰건수(2013.05 ~ 2013.10)

[출처 : www.courtauction.go.kr]

불건용도		경매건수	매각건수	감정가(단위:원)	매각가(단위:원)	매각율	매각가율
아파트		15	5	475,983,000	361,492,000	33.3%	75.9%
단독주택, 다가구주택	단독주택	24	7	899,618,720	583,361,700	29.2%	64.8%
	다가구주택	0	0	0	0	0%	0%
	겸용	2	0	0	0	0%	0%
	소계	26	7	899,618,720	583,361,700	26.9%	64.8%
연립주택,다세대		98	41	3,243,000,000	2,057,357,000	41.8%	63.4%
대지, 임야, 전답	대지	7	1	5,217,400	2,655,600	14.3%	50.9%
	임야	149	41	7,739,038,320	8,660,127,580	27.5%	111.9%
	전답	160	45	8,286,431,200	5,353,136,340	28.1%	64.6%
	겸용	43	16	4,696,882,400	2,480,585,000	37.2%	52.8%
	소계	359	103	20,727,569,320	16,496,504,520	28.7%	79.6%
자동차,중기		0	0	0	0	0%	0%
상가, 오피스텔, 근린시설	상가	0	0	0	0	0%	0%
	오피스텔	0	0	0	0	0%	0%
	근린시설	18	2	12,800,000	1,421,000	11.1%	11.1%
	겸용	3	0	0	0	0%	0%
	소계	21	2	12,800,000	1,421,000	9.5%	11.1%
기타		0	0	0	0	0%	0%
전체		519	158	25,358,971,040	19,500,136,220	30.4%	76.9%



(토지·건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 최근 6개월간 영월지원 평균 낙찰가율 및 낙찰건수(2013.05 ~ 2013.10)

[출처 : www.courtauction.go.kr]

법원	경매건수	매각건수	감정가▲ (단위:원)	매각가▲ (단위:원)	매각율▲	매각가율▲
서울중앙지방법원	3,516	1,073	903,787,167,632	692,419,916,911	30.5%	76.6%
서울동부지방법원	1,602	505	341,700,545,705	238,511,553,925	31.5%	69.8%
서울서부지방법원	1,883	527	232,963,645,064	159,451,100,847	28%	68.4%
서울남부지방법원	3,101	874	333,406,030,271	242,216,374,617	28.2%	72.6%
서울북부지방법원	2,454	741	301,373,598,885	207,617,679,378	30.2%	68.9%
의정부지방법원	7,103	1,684	661,144,724,058	396,782,382,990	23.7%	60%
고양지원	5,509	1,824	886,516,478,440	569,913,688,426	33.1%	64.3%
인천지방법원	11,314	3,738	871,701,551,632	573,859,295,081	33%	65.8%
부천지원	3,117	1,037	460,856,258,800	301,380,312,612	33.3%	65.4%
수원지방법원	8,275	2,318	1,058,628,158,900	719,535,837,284	28%	68%
성남지원	2,908	846	427,859,552,176	305,262,653,487	29.1%	71.3%
여주지원	2,720	575	195,326,934,825	123,664,087,903	21.1%	63.3%
평택지원	2,269	503	275,447,546,390	171,688,529,899	22.2%	62.3%
안산지원	2,319	839	350,782,911,294	268,584,080,532	36.2%	76.6%
안양지원	1,671	520	198,167,973,770	146,289,019,018	31.1%	73.8%
춘천지방법원	1,323	345	63,094,546,095	43,950,799,800	26.1%	69.6%
강릉지원	781	286	66,169,993,130	38,714,492,889	36.6%	58.5%
원주지원	945	288	83,345,301,716	51,478,063,011	30.5%	61.8%
속초지원	655	201	38,204,002,840	24,173,594,100	30.7%	63.3%
영월지원	1,483	448	86,370,535,185	50,907,565,842	30.2%	58.9%



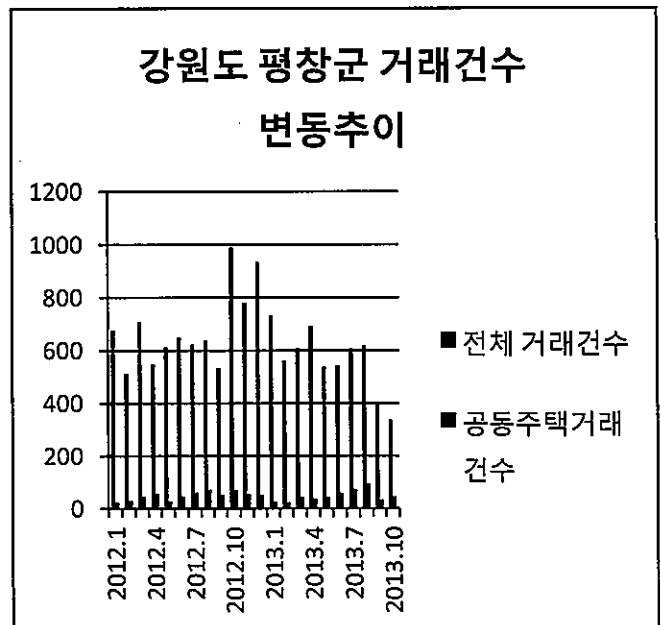
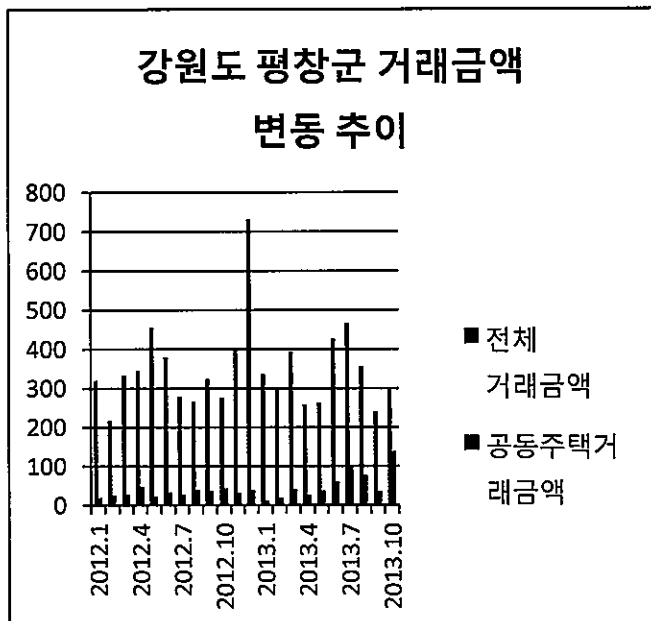
(토지·건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 최근 6개월간 강원도 평창군 낙찰가율 및 낙찰건수(2013.05 ~ 2013.10)

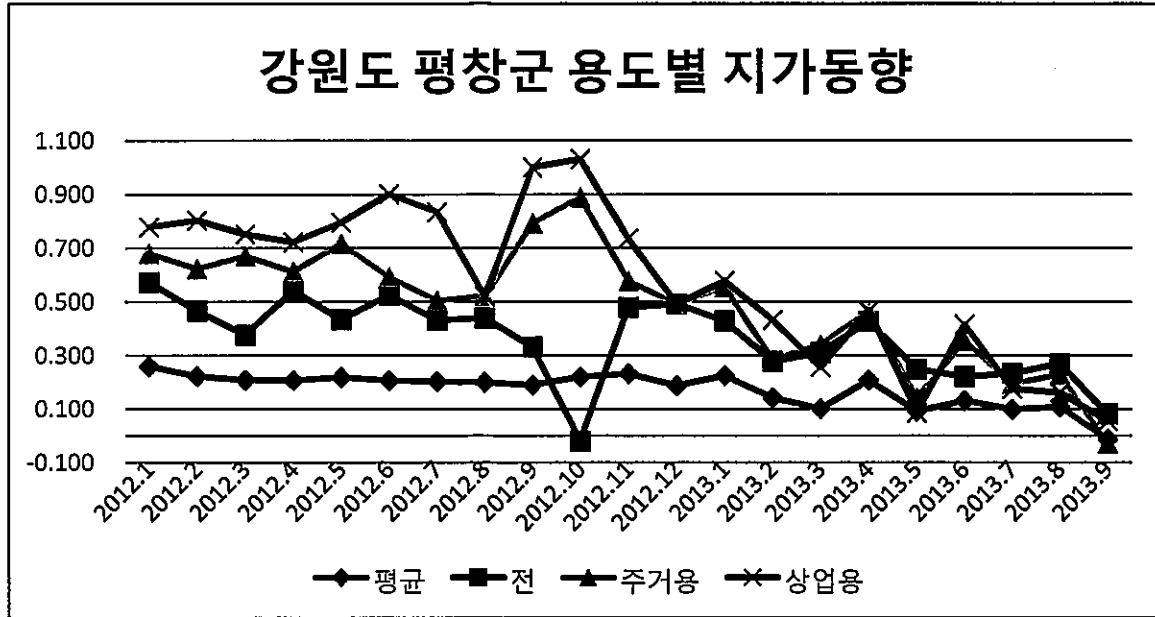
[출처 : www.courtauction.go.kr]

읍/면/동	경매건수	매각건수	감정가▲ (단위: 원)	매각가▲ (단위: 원)	매각율▲	매각가율▲
대관령면	81	29	8,097,776,010	8,062,836,900	35.8%	99.6%
대화면	55	12	3,829,545,880	2,199,246,980	21.8%	57.4%
도암면	0	0	0	0	0%	0%
미탄면	16	5	180,282,100	114,278,700	31.2%	63.4%
방림면	15	7	1,127,799,160	915,890,000	46.7%	81.2%
봉평면	196	62	7,282,252,720	5,141,368,340	31.6%	70.6%
동평면	64	20	2,973,116,290	1,736,323,800	31.2%	58.4%
진부면	64	15	1,071,222,000	887,354,000	23.4%	82.8%
평창읍	28	8	796,976,880	442,837,500	28.6%	55.6%
전체	519	158	25,358,971,040	19,500,136,220	30.4%	76.9%

(라). 강원도 평창군 거래동향 및 지가동향



(토지·건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견



(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 인근지역내 유사 부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가의 목적 등을 종합 참작할 때 그 밖의 요인으로 아래의 상향보정요인이 있는 것으로 판단됨.

표준지	그 밖의 요인 보정치
A	80%
B	170%
C	70%

(토지·건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

아. 토지단가의 결정

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
3	310,000	1.01278	1.00	1.000	1.70	533,735	534,000
4	인근지역 표준적 이용상황의 토지의 1/3 이내						120,000
5	71,000	1.01278	1.00	0.911	2.70	176,871	177,000
6	인근지역 표준적 이용상황의 토지의 1/3 이내						120,000
7	71,000	1.01278	1.00	0.808	2.70	156,873	157,000
8	71,000	1.01278	1.00	0.960	2.70	186,384	186,000
9	71,000	1.01278	1.00	0.808	2.70	156,873	157,000
10	71,000	1.01278	1.00	0.980	2.70	190,267	190,000

2. 건물가액 산출근거

가. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.



(토지·건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 재조달원가의 산정

(1) 건물신축단가표

[출처 : 한국감정원, 2013년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 년수
4-1-6-9	점포및 상가	철골조	3	904,000	40 (35~45)

(2) 표준단가 및 재조달원가

일련 번호	주이용상황	주구조	연면적 (㎡)	표준단가 (원/㎡)	비고
가	근린생활시설	철골조	98.92	550,000	
계			98.92		

※ 표준단가는 건물의 구조, 현상 및 건물부대설비의 보정단가를 포함하여 산정하였음.

다. 감가수정

일련 번호	주이용상황	주구조	내용 년수	경과 년수	조정 년수	잔존 년수	잔가율
가	근린생활시설	철골조	35	10	-	25	25/35

라. 건물가액 산출

일련 번호	이용상황	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
가	근린생활시설	98.92	550,000	25/35	393,000	38,875,560
계		98.92				38,875,560



(토지·건물)감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액의 결정

상기와 같이 거래사례와 평가사례 및 인근지역의 현지조사 가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 시산가액의 합리성이 인정되어 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	16,564	-	3,119,641,000	-
건물	98.92	393,000	38,875,560	-
합 계		-	3,158,516,560	



구분건물 감정평가요항표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 강원도 평창군 대관령면 횡계리 소재 "알펜시아리조트" 동측 인근에 위치함.

2. 부근상황

본건 남측 접면도로변으로 상업용 부동산 및 본건과 유사한 공동주택이 소재하며, 서측 및 남측으로 골프장, 스키장 등의 체육시설(알펜시아 G.C, 버치힐 G.C)가 소재하여 제반 주위환경 무난함.

3. 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량접근이 가능하며, 북측 원거리에 영동고속도로(횡계IC)가 위치하여 제반 교통여건 무난함.

4. 접면도로 상황

본건 연립주택 부지는 남측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로에 접하며 내부 공사도로를 통해 진·출입이 가능함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호 1, 2 공히 도시지역, 자연녹지지역임.

6. 기타사항

해당사항 없음.

II. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

일련번호 (1) ~ (36) : 철근콘크리트 벽식구조 (철근)콘크리트지붕 4층건(지하1층/지상4층) 중 제101동 제1층 제101호 외로서,

외벽 : 적벽돌 치장쌓기마감, 모르타르위 페인팅 마감 등임.

창호 : 하이새시 이중창호임.



구분건물 감정평가요항표

2. 이 용 상 태

일련번호 (1) ~ (36) 공히 연립주택(방3, 거실, 주방겸식당, 욕실겸화장실2 등)

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비, 급·배수시설, 난방시설, 승강기설비 등 되어있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 전입세대 열람내역

일련번호 (1) ~ (36) 공히 해당주소의 세대주가 존재하지 않는 것으로 관할(대관령면 사무소)에서 2013.11.14일자로 조사되었는 바, 공매진행시 참고 바람.(후면"전입세대열람내역" 참조)

6. 기 타 사 항

해당사항 없음.



토 지 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 강원도 평창군 대관령면 횡계리 소재 "알펜시아 리조트" 동측 인근에 위치함.

2. 부근상황

본건 남측 접면도로변으로 상업용 부동산 및 본건과 유사한 공동주택이 소재하며, 서측 및 남측으로 골프장, 스키장 등의 체육시설(알펜시아 G.C, 버치힐 G.C)가 소재하여 제반 주위환경 무난함.

3. 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량접근이 가능하며, 북측 원거리에 영동고속도로(횡계IC)가 위치하여 제반 교통여건 무난함.

4. 기타사항

해당사항 없음.

II. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

일련번호 3, 4, 6: 인접필지 및 인접도로와 대비시 평지인 부정형 토지임.

일련번호 5, 7, 8, 10: 인접필지 및 인접도로와 대비시 완경사인 부정형 토지임.

일련번호 9: 인접필지 및 인접도로와 대비시 완경사인 사다리 토지임.

2. 이 용 상 황

일련번호 3: 상업용 건부지로 이용중임.

일련번호 4, 6: 도로로 이용중임.

일련번호 5, 7, 8, 9, 10: 잡종지임.



토 지 감 정 평 가 요 항 표

3. 접면도로 상황

본건 연립주택 부지(일련번호 8, 10) 및 근린생활시설 부지(일련번호 1)는 남측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로에 접하며 내부 공사도로를 통해 진·출입이 가능하나, 기타 부지는 지적도상 맹지로서 인접필지를 통하여 접근 가능함.

4. 도시계획 및 공법상제한사항

일련번호 3 ~ 6 : 도시지역, 자연녹지지역임.

일련번호 7 ~ 10 : 도시지역, 자연녹지지역, 토지거래계약에 관한 허가구역(2011-08-03)임.

5. 제시목록외의 물건

별첨 "사진용지"와 같이 본건 토지상에 컨테이너Box 등의 제시외 물건이 소재하니 공매 진행시 참고 바람.

6. 공부와의 차이

없음.

7. 기 타 사 항

없음.



건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조

일련번호(가) : 철골조 조립식 판넬지붕 단층건물로서,

외벽 : 목재판넬 마감.

창호: 알루미늄새시 창호임.

2. 이용상태

일련번호(가) : 근린생활시설임.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

전기설비 등 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타사항

해당사항 없음.



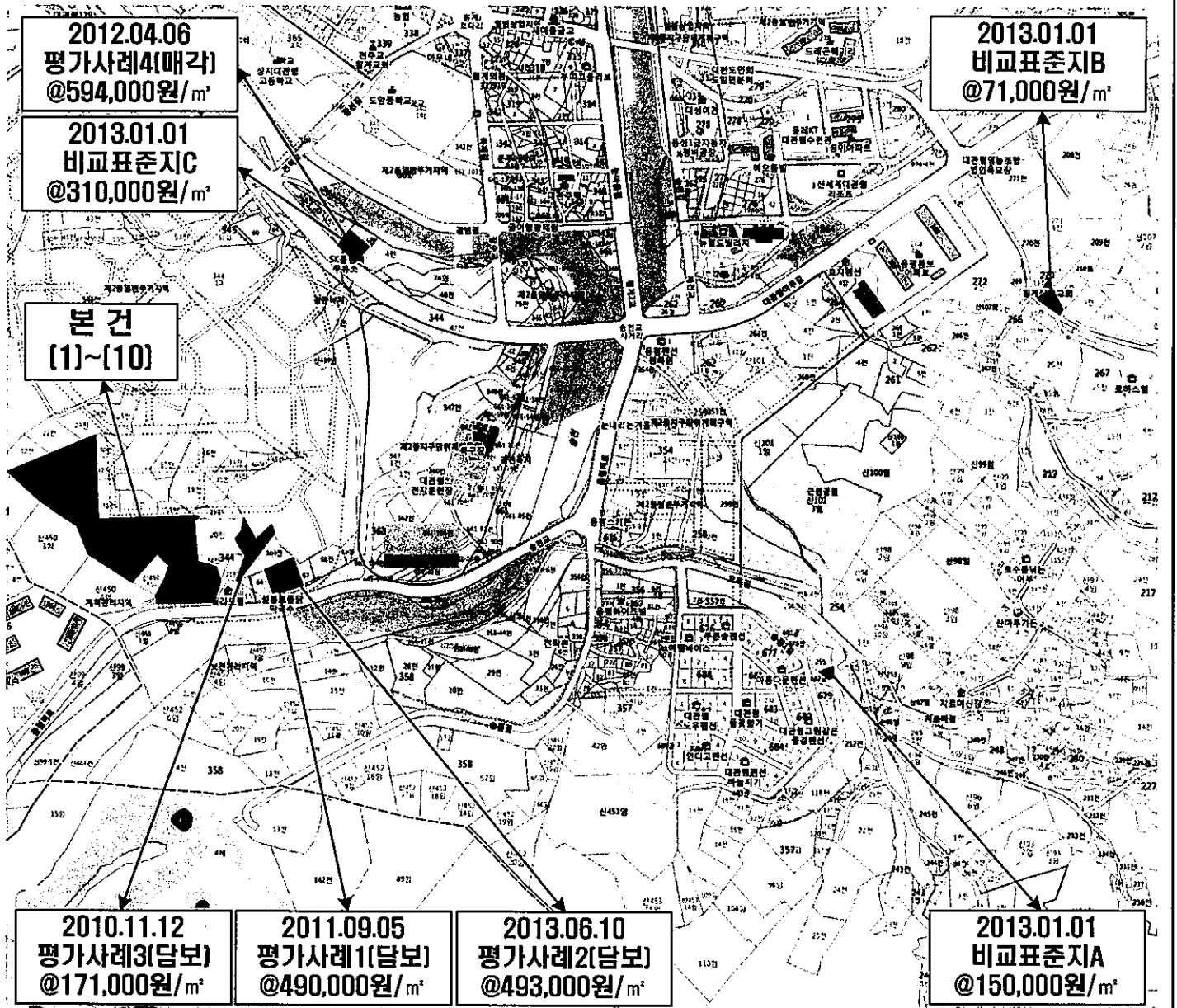
위 치 도

일련번호: ()



소재지

강원도 평창군 대관령면 횡계리 344-95외



범례

본 건

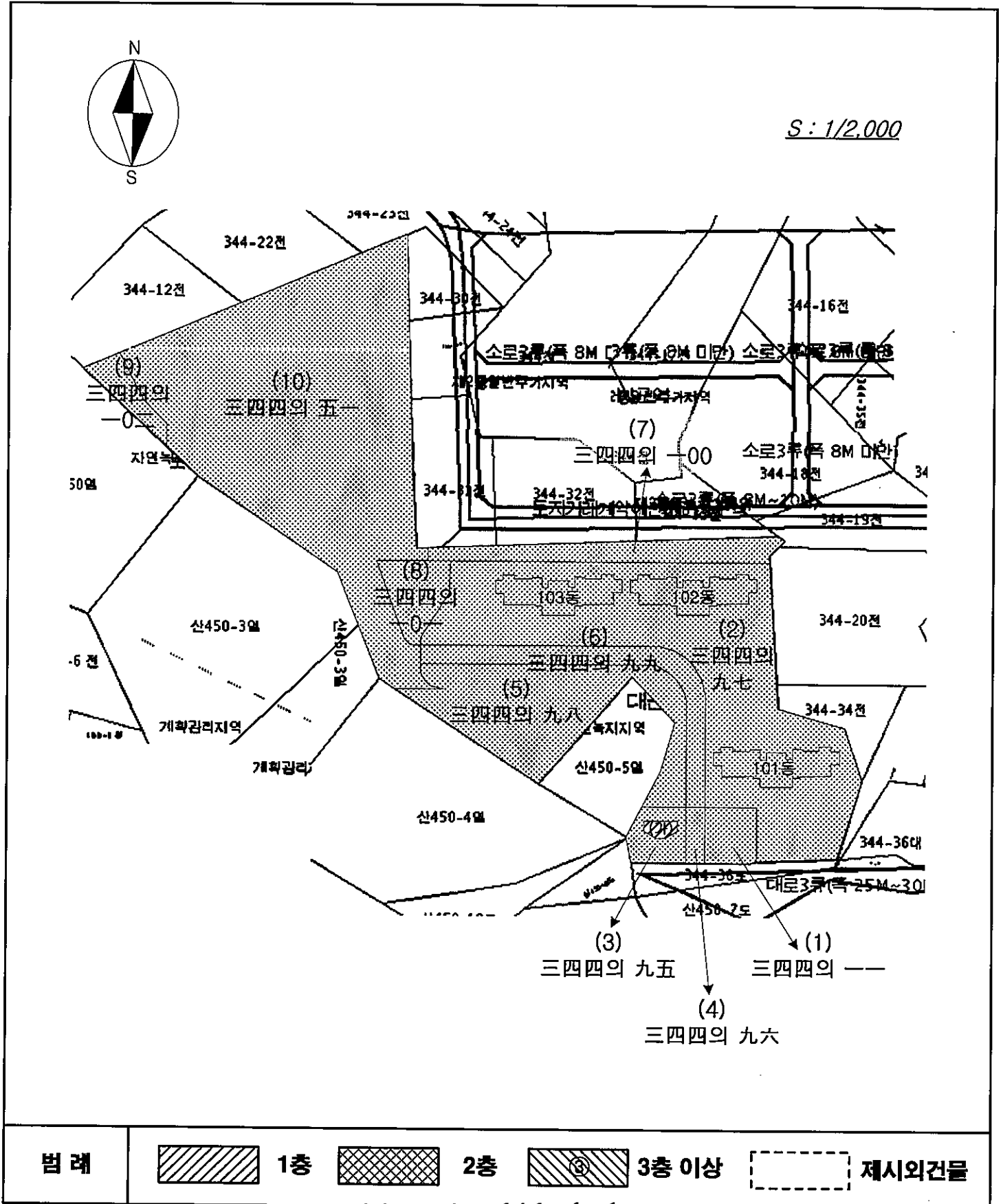
표준지

평가사례

거래사례

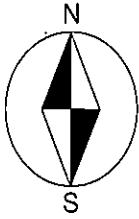
지적 및 건물개황도

일련번호 : ()

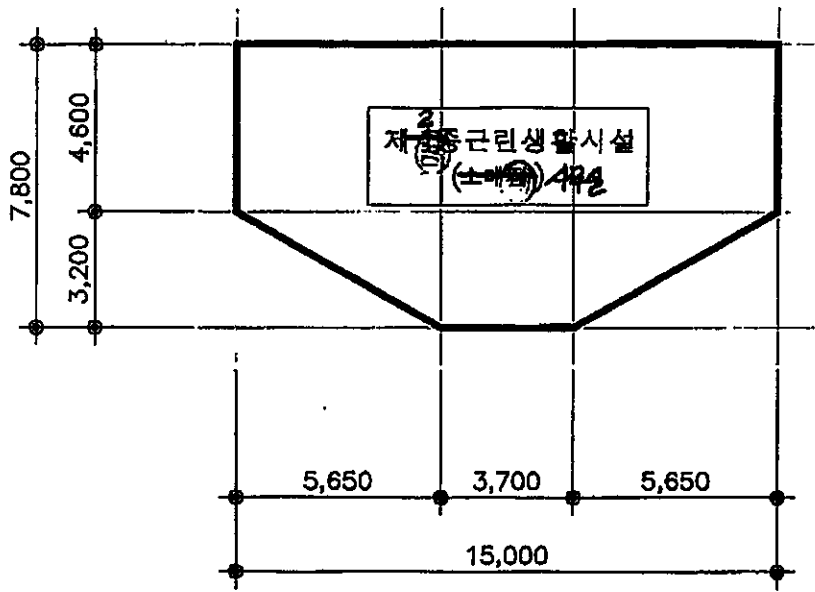


건물개황도

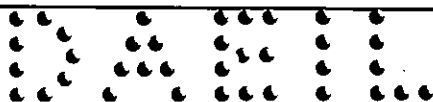
일련번호 : ()



No scale

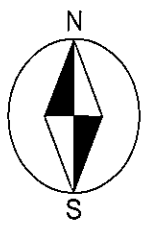


[2] 1층
공부면적 : 98.92㎡



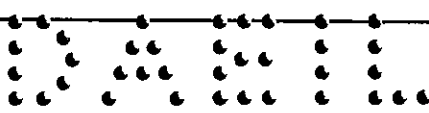
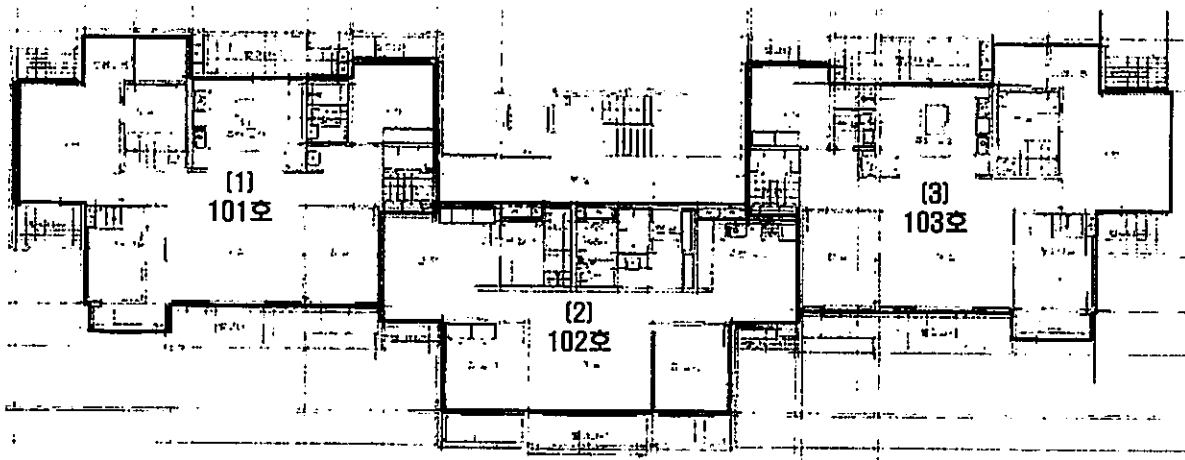
내부구조도

일련번호 : ()



No scale

제101동 제1층 제101호외



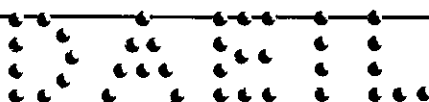
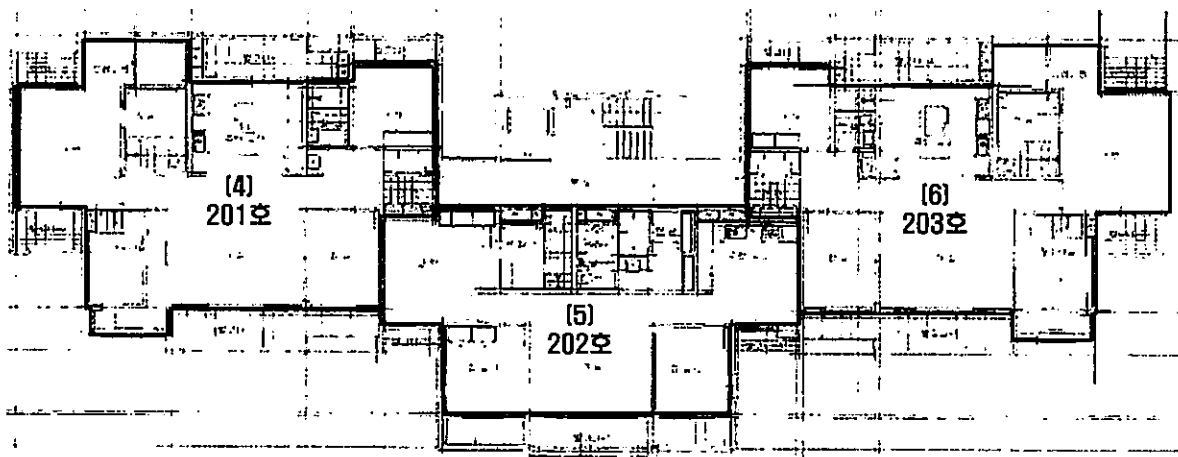
내부구조도

일련번호 : ()



No scale

제101동 제2층 제201호외



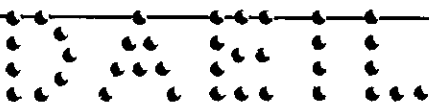
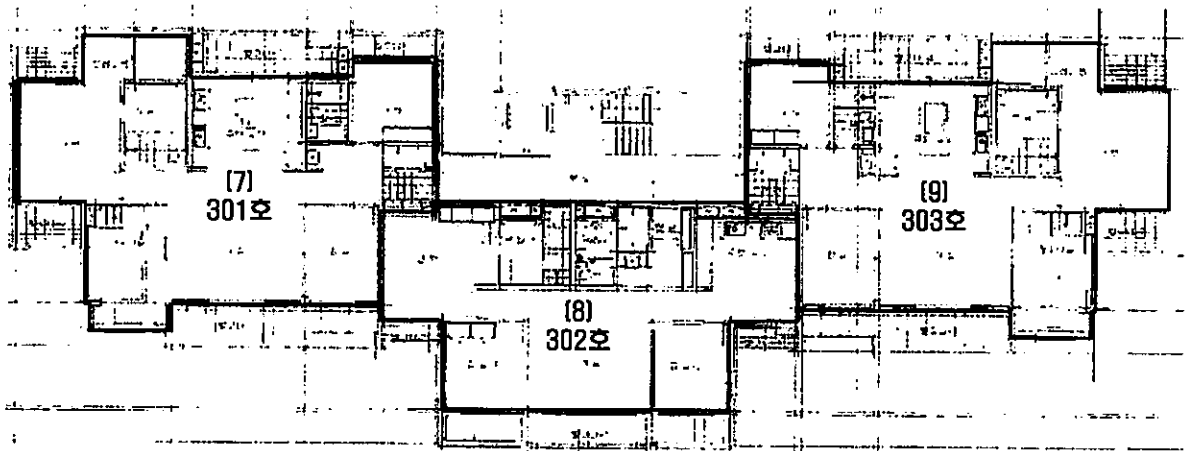
내부구조도

일련번호 : ()



No scale

제101동 제3층 제301호외



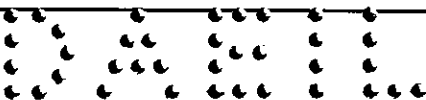
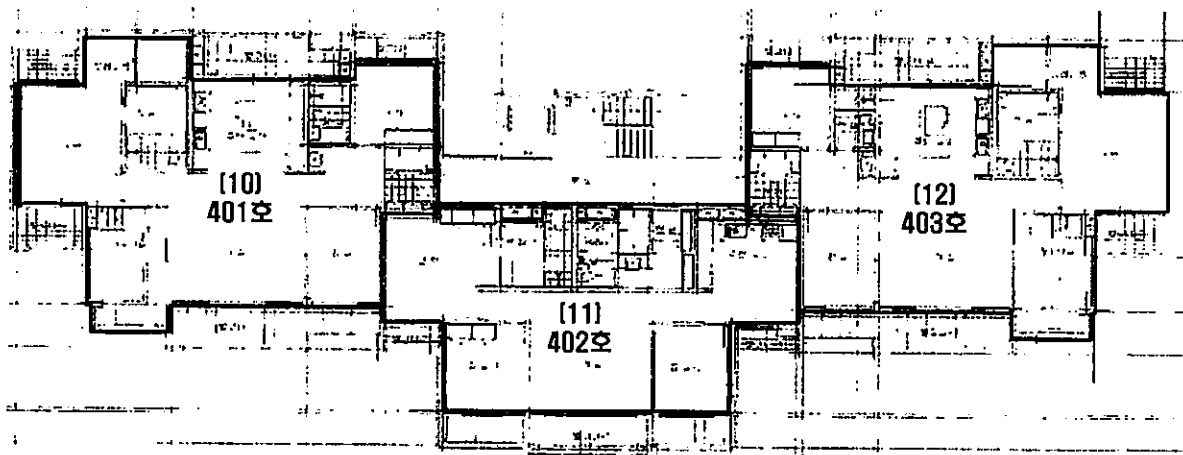
내부구조도

일련번호 : ()



No scale

제101동 제4층 제401호외



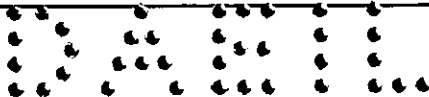
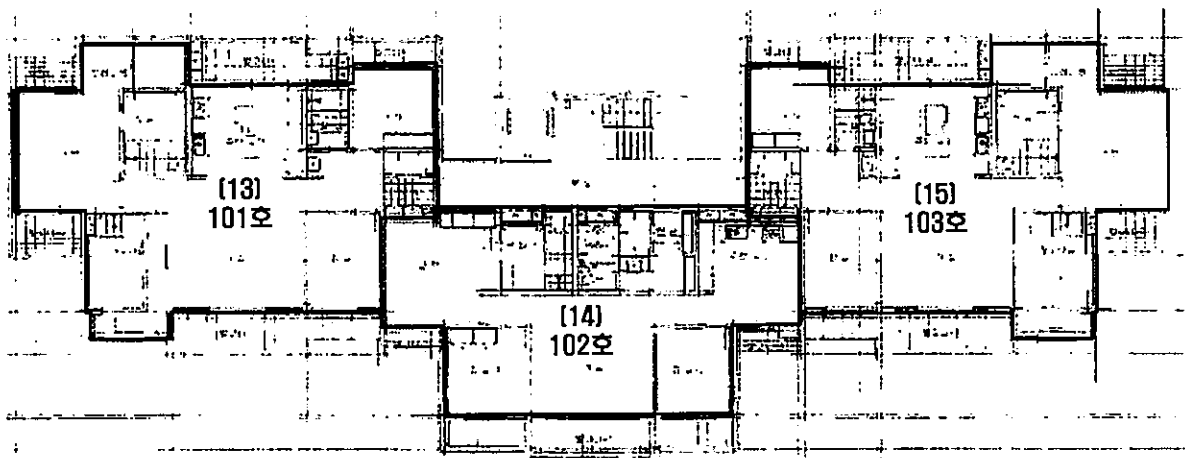
내부구조도

일련번호 : ()



No scale

제102동 제1층 제101호외



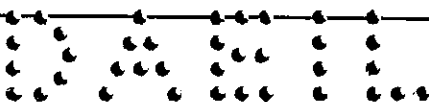
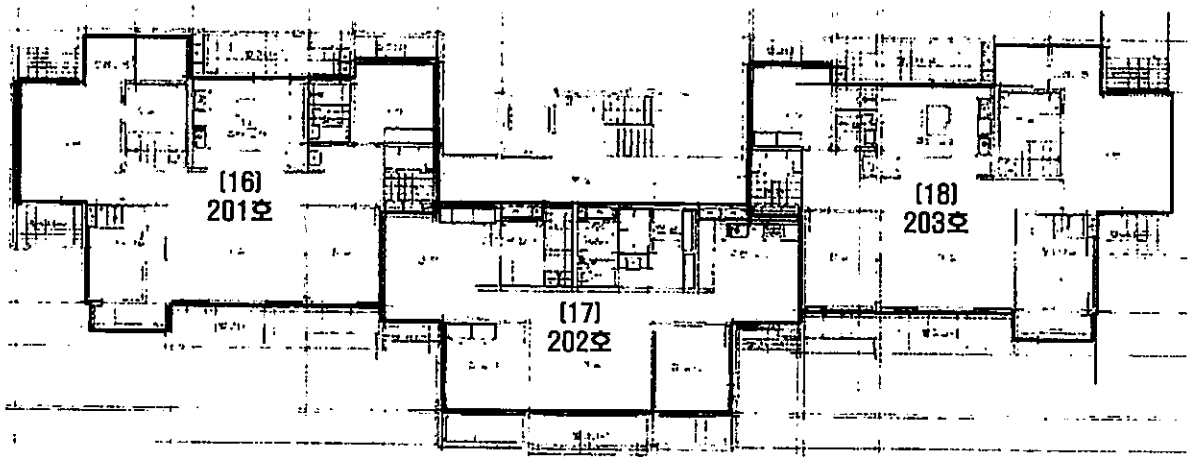
내부구조도

일련번호 : ()



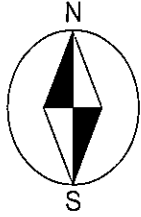
No scale

제102동 제2층 제201호외



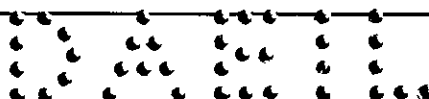
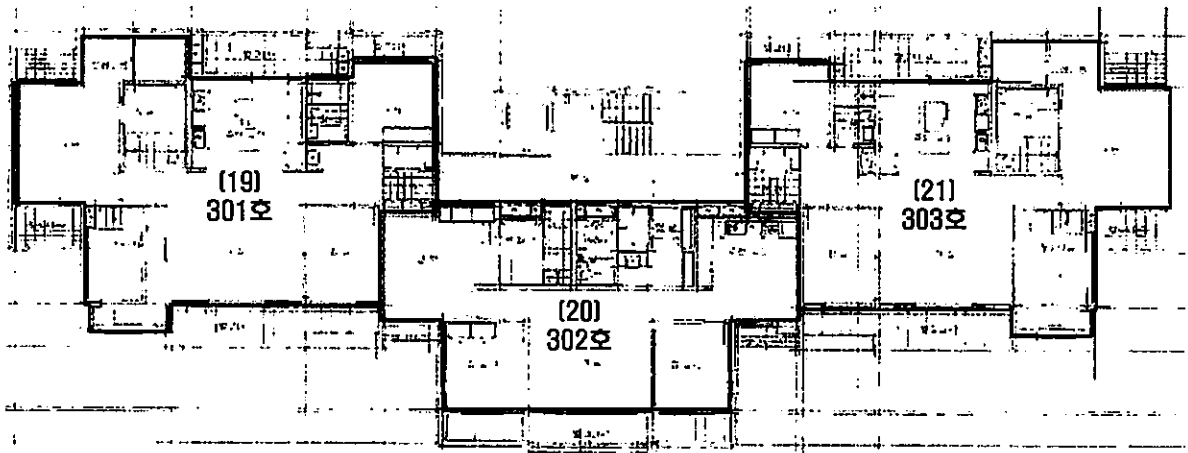
내 부 구조도

일련번호 : ()



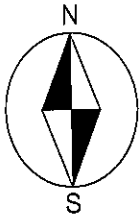
No scale

제102동 제3층 제301호외



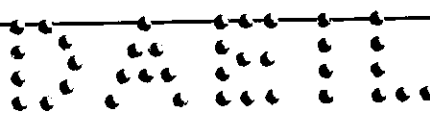
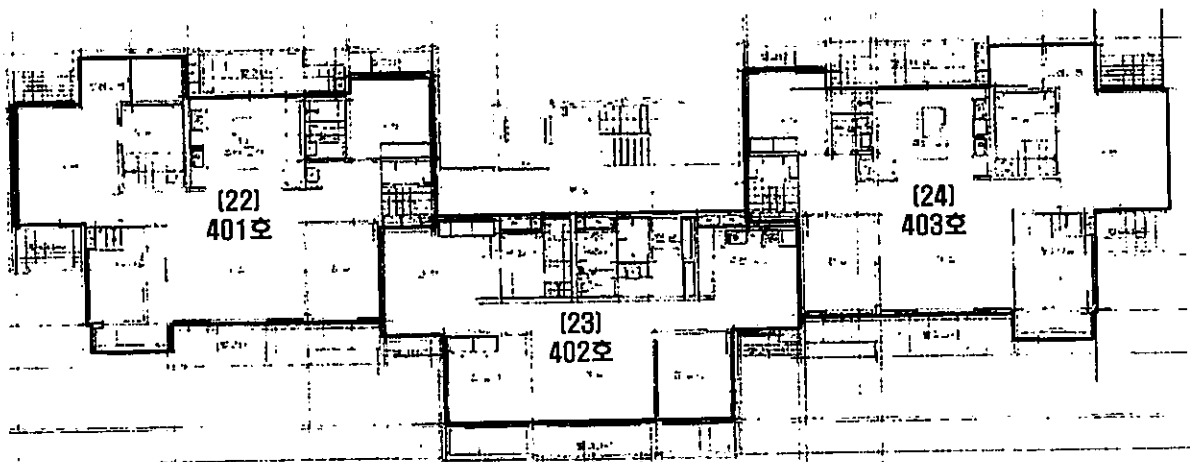
내부구조도

일련번호 : ()



No scale

제102동 제4층 제401호외



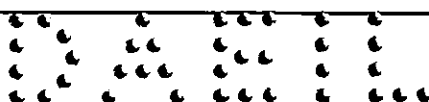
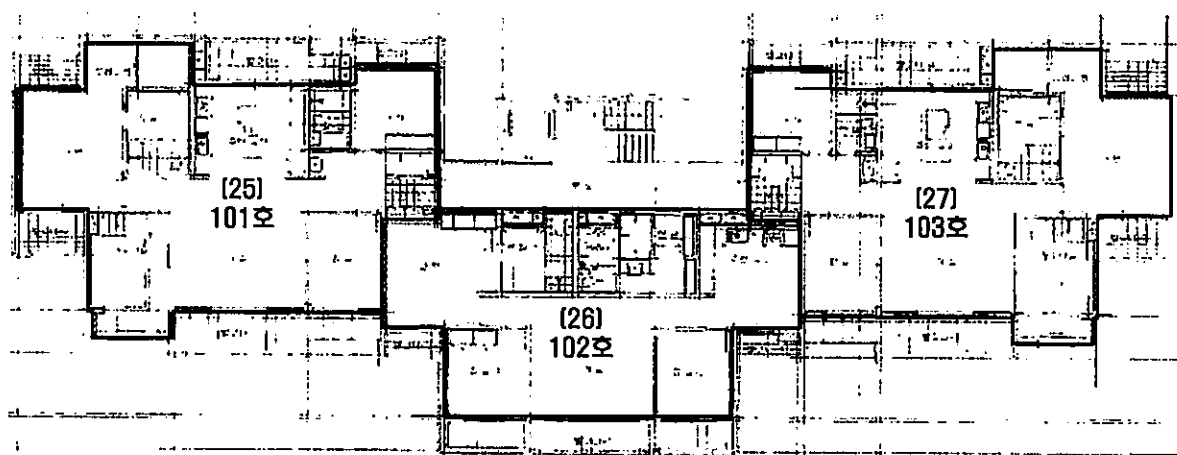
내부구조도

일련번호 : ()



No scale

제103동 제1층 제101호외



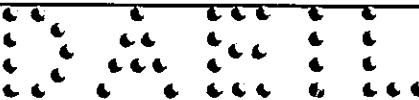
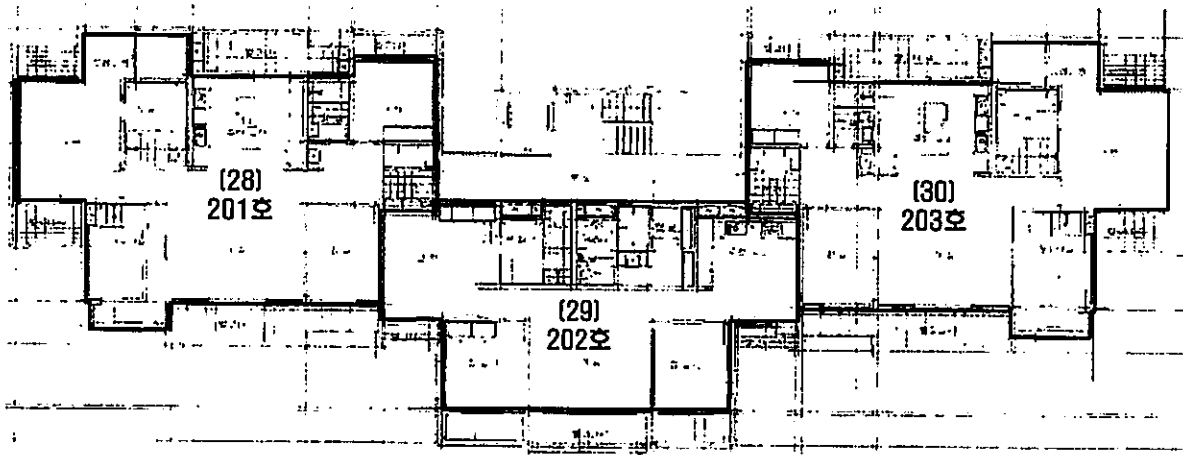
내부구조도

일련번호 : ()



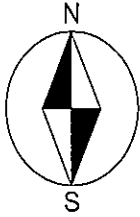
No scale

제103동 제2층 제201호외



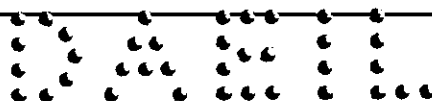
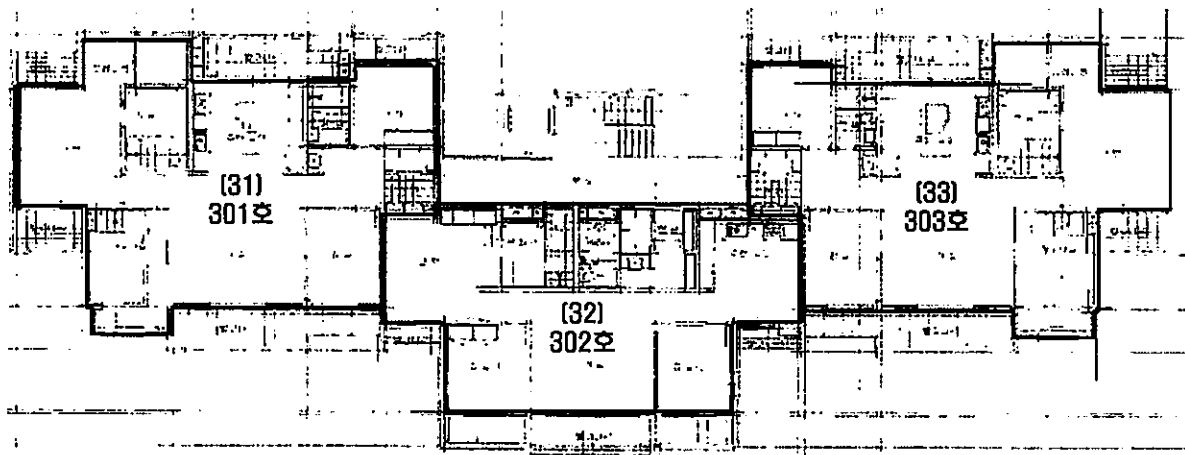
내 부 구조 도

일련번호 : ()



No scale

제103동 제3층 제301호외



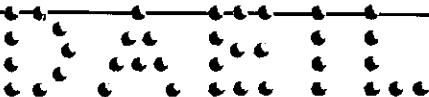
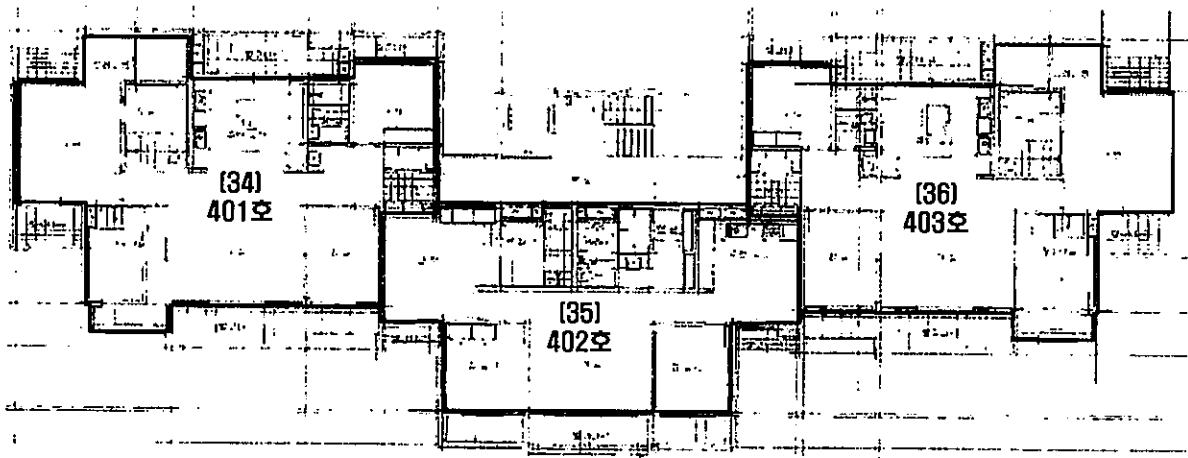
내부구조도

일련번호 : ()



No scale

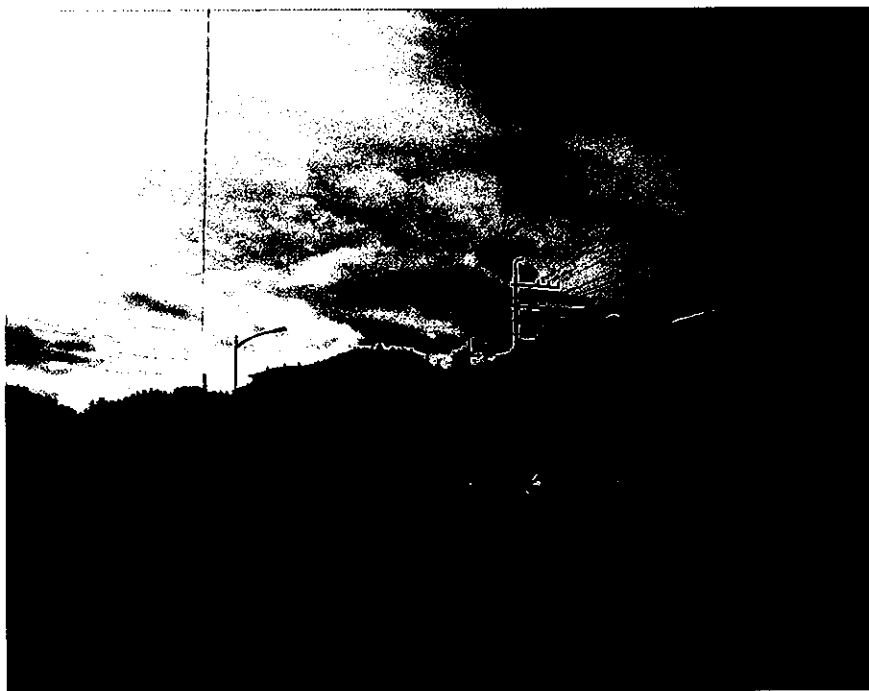
제103동 제4층 제401호외



현 황 사 진



본건 전경



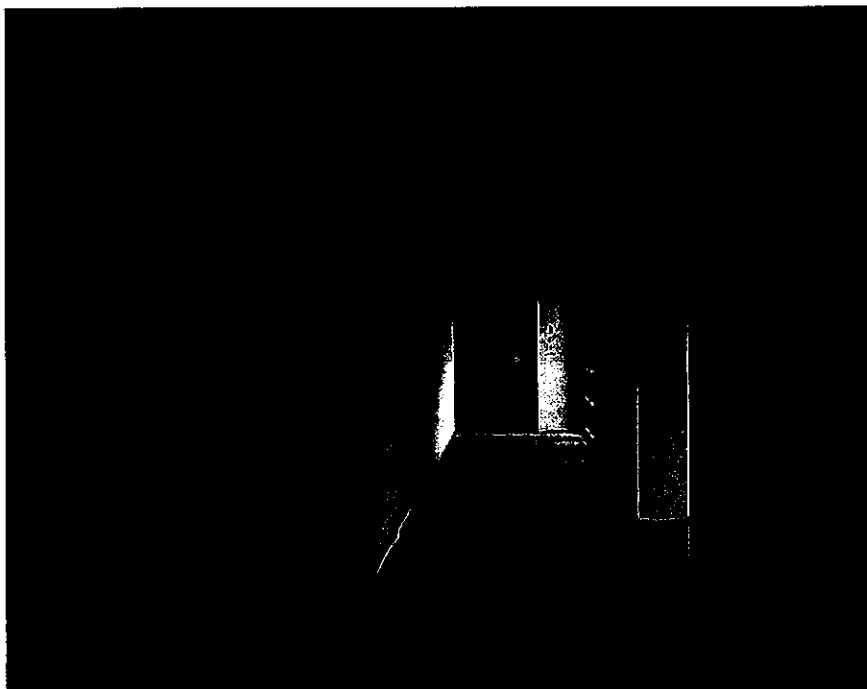
주위 환경



현 황 사 진



본건전경(제101동)



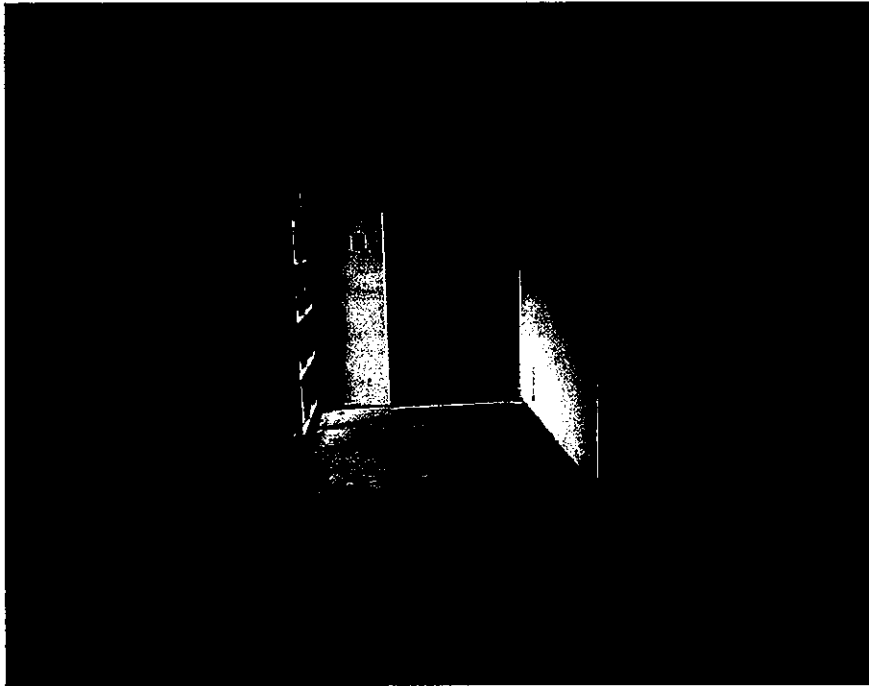
본건 내부(제101동 1층)



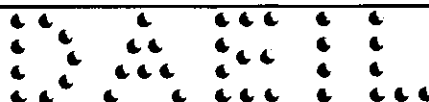
현 황 사 진



본건 전경(제102동)



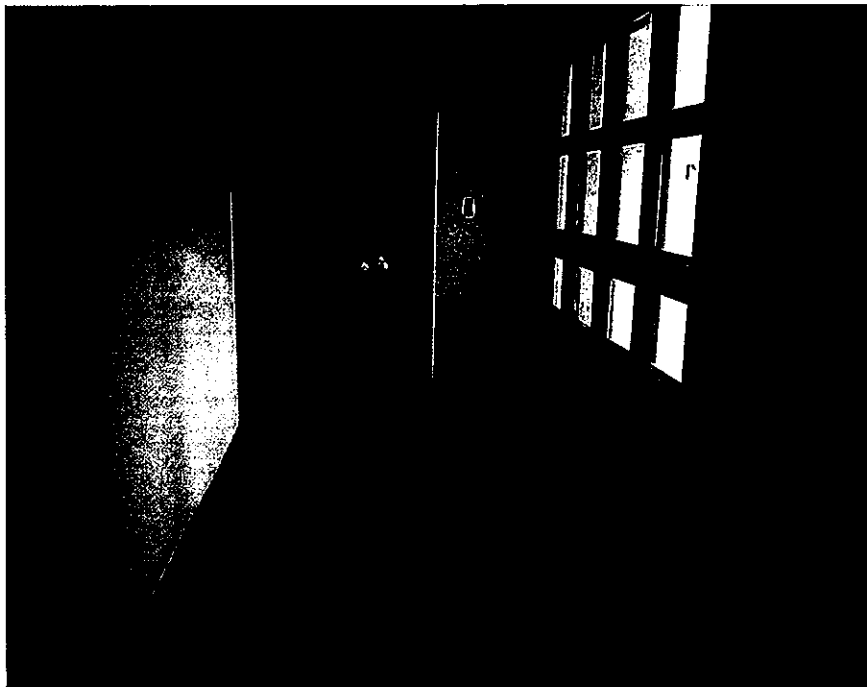
본건 내부(제102동 1층)



현 황 사 진



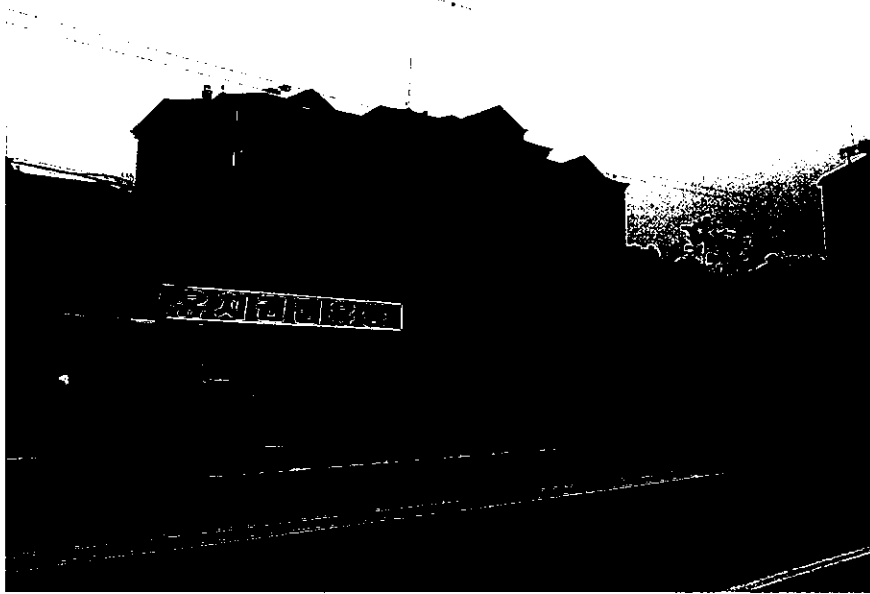
본건 전경(제103동)



본건 내부(제103동 3층)



현 황 사 진



본건 전경(제201동)



본건 내부(제201동)

현 황 사 진



일련번호(가) 건물 전경



일련번호 5 토지 전경



현 황 사 진



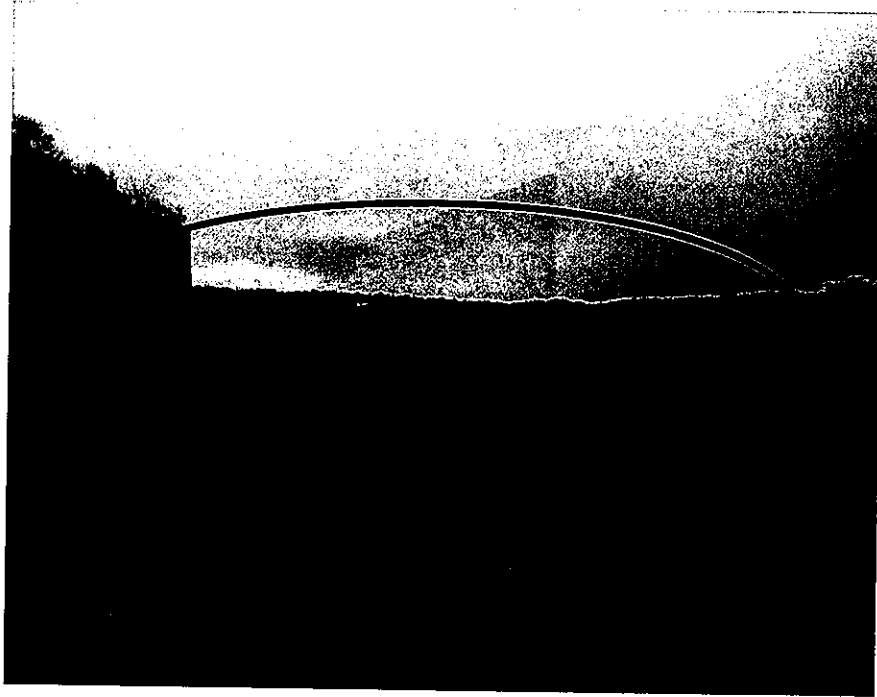
일련번호 6 토지(도로) 전경



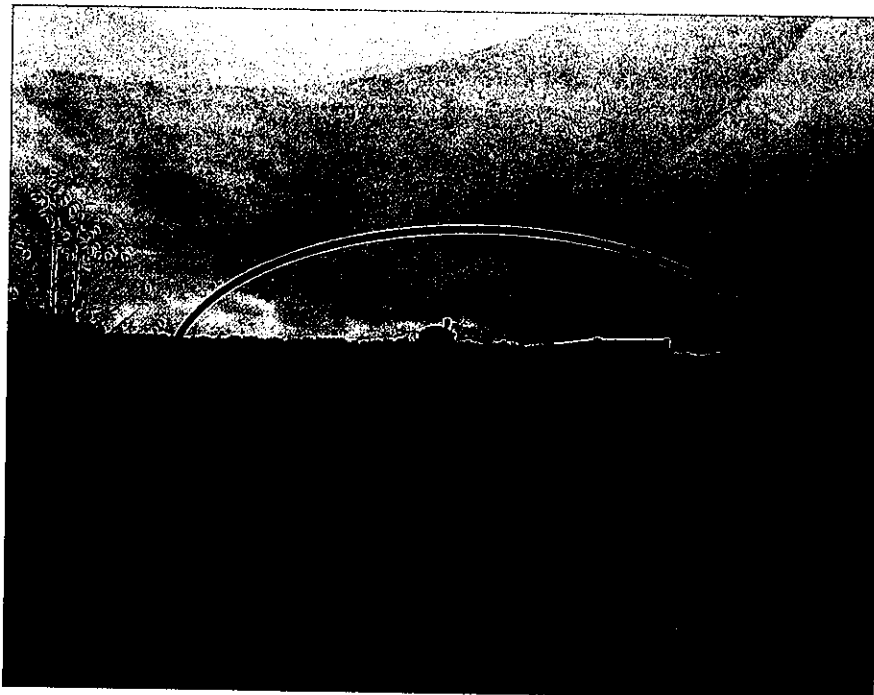
일련번호 5, 6 전경



현황 사진



일련번호 10 전경



제시외 물건(일련번호 10 지상)