

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 파산자(주)상화상호저축은행

건명 : 강원도 평창군 대관령면 횡계리 844-11소외

감정평가서 번호 : 하나 131108-00-002



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作),
전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)하나감정평가법인

Hana Appraisal & Consulting Co., Ltd.

Tel : 02)2182-8000 Fax : 02)586-6150, 02)558-0440

서울시 서초구 양재동 217번지 서울오토갤러리 2층



HANA (주)하나감정평가법인

(부동산) 감정평가표

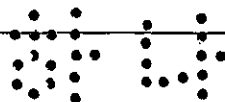
이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
이 경 원

이 경 원



감정평가액	—금일백오십이억일천일백사십삼만일천육백사십원整 (₩15,211,431,640.-)					
의뢰인	파산자(주)삼화상호저축은행		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	파산자(주)삼화상호저축은행		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주) 외		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서, 귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2013.11.14	2013.11.14	2013.11.21	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	토지	16,564	토지	16,564	-	3,122,255,000
	건물	98.92	건물	98.92	-	38,776,640
	구분건물	36개호	구분건물	36개호	-	12,050,400,000
		이	하	여	백	
	합계					₩15,211,431,640.-
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 감정평가사</p> <p>정 한 종</p>					



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 강원도 평창군 대관령면 횡계리 소재 “메이힐스” 동측 인근에 위치하는 부동산에 대해 공매 진행을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

(1) 기준가치

본건은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2013년 11월 14일임.

(3) 기타 참고사항

1) 본건 중 일부(집합건물 기호1) ~기호36)) 및 토지 기호1, 기호2는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 집합건물이나 기준시점 현재 각호의 대지권이 미정리된 상태이며, 등기사항전부증명서 상 그 대지와 집합건물의 소유가 상이한 바, 귀 행 요청에 따라 토지와 건물의 구분된 가격산정을 위하여 건물 및 토지의 소유권·대지권을 일체로서 거래사례비교법을 적용하여 대지권을 포함한 구분건물 가액을 산출한 후 토지·건물의 배분비율을 적용하여 건물 및 그 토지의 감정평가액을 결정하였음.

2) 본건 구분건물의 위치확인은 집합건축물대장상의 도면 및 현장확인에 의하여었음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 본건 구분건물은 폐문 부재로 출입이 곤란하여 내부 이용상황은 외부목측 및 집합건축물대장상의 도면에 의하였는 바, 공매진행시 참고 바람.

4) 본건 일부토지(기호4, 5, 6)는 지분공유 토지로, 귀 행 요청에 의거 총 면적을 기준으로 평가하되 “대한토지신탁㈜” 지분에 해당하는 면적의 가액을 별도로 기재 하였음. 해당 “대한토지신탁㈜”의 지분소유 토지에 대한 위치특정이 없어 그 확인이 곤란한 바 해당토지 전체를 기준으로 평가하였으며, 면적사정은 지분비율에 의하였음.

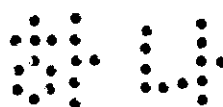
5) "현장사진"과 같이 본건 일부 토지상에 철재컨테이너 및 콘크리트 구조체 등의 제시외 물건이 소재하나, 평가목적은 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였는 바, 공매 진행시 참고 바람.

6) 귀 제시 목록 중 기호1(횡계리 344-11) 지상 제나동호 철골조 조립식판넬지붕 단층 건물은 현황 멸실 상태이며, 건축물대장 및 등기사항전부증명서가 존재하지 않는 바 평가외 처리함.

7) 본건 중 기호10(횡계리 344-51) 지상 소재 건물은 등기사항전부증명서 상 존재하나, 건축물대장이 없으며, 현황 소재불명임.

3. 감정평가의 조건

·



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

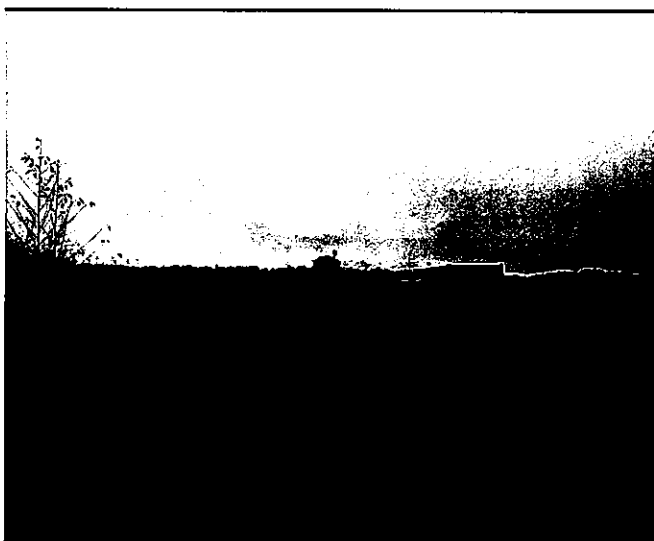
4. 감정평가 대상물건의 개요

(1) 집합건물



소재지	강원도 평창군 대관령면 횡계리 344-11, 344-97
용도지역	자연녹지
토지	지목 대 면적 8,049m ²
건물구조	철근콘크리트벽식구조 (철근)콘크리트지붕
연면적	7,122.60m ²
이용상황	연립주택(3개동 36개호)
사용승인	2011.01.14
비고	대지권 미정리임.

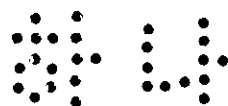
(2) 토지·건물



소재지	강원도 평창군 대관령면 횡계리 344-95 외
용도지역	자연녹지
토지	지목 대, 전 면적 16,564m ²
건물구조	철골조 조립식판넬지붕
연면적	98.92m ² ,
이용상황	상업용(점포)
사용승인	2003.01.11
비고	-

5. 기타 참고사항

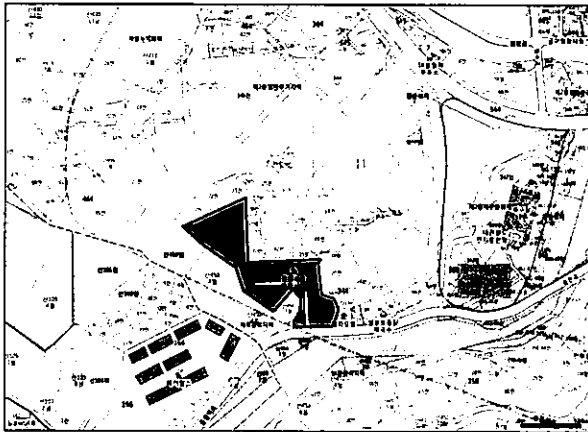
-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개요

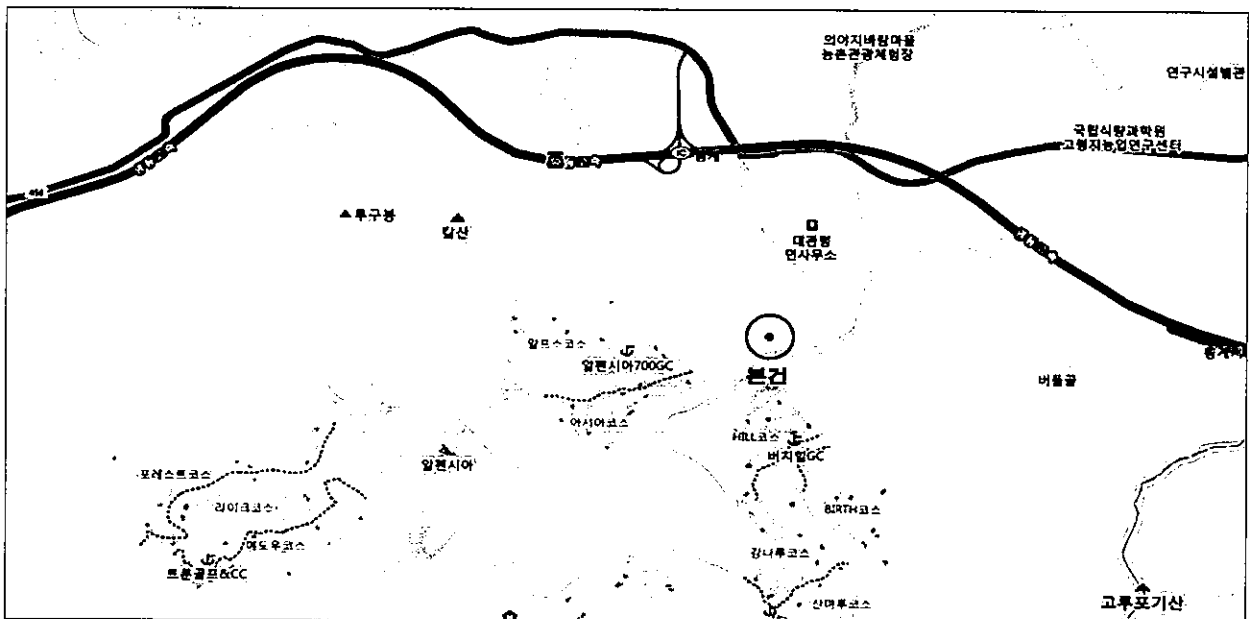
1. 위치도



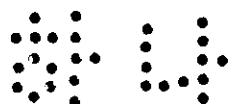
<지번도>



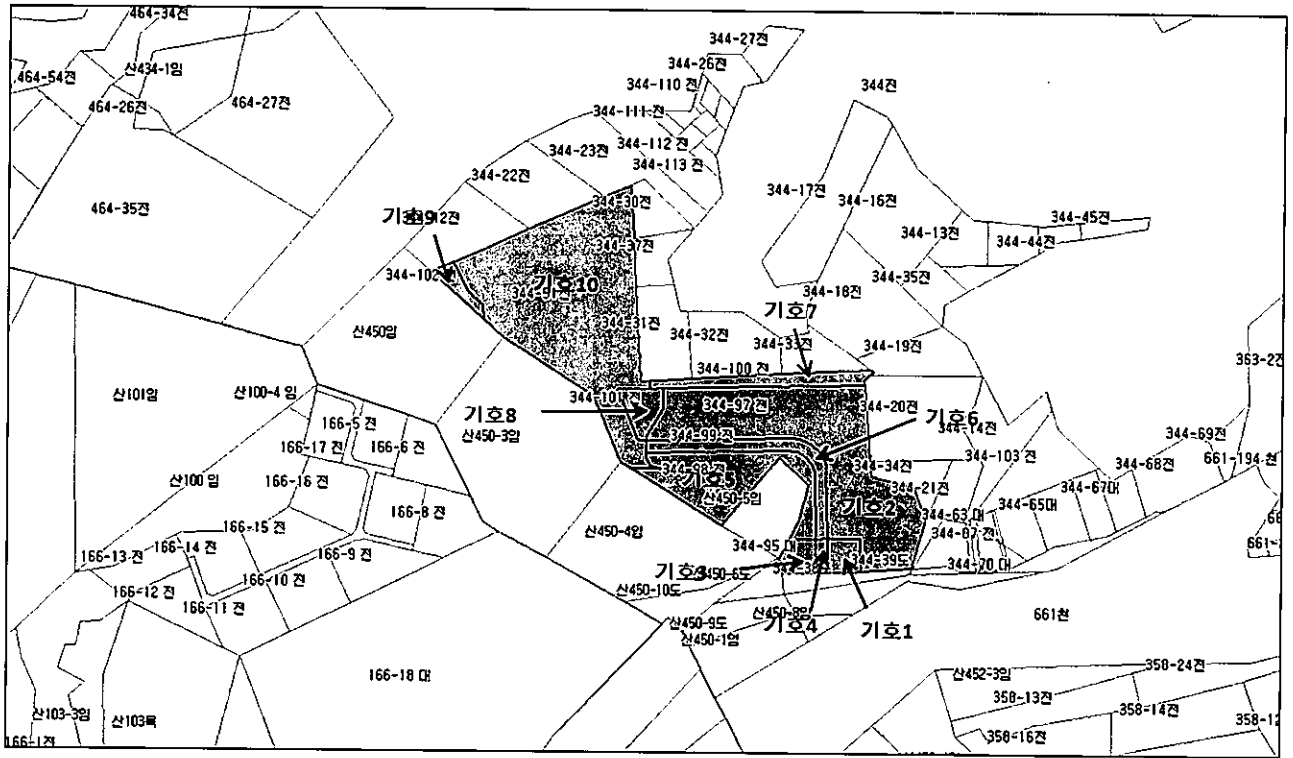
<항공사진>



<광역 위치도>



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

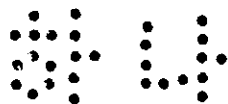


<상세지번도>

2. 대상 목록

(1) 토지

기호	지번	지목	면 적	용도지역	이용상황	비고
1	횡계리 344-11	대	412.0	자연녹지	주거용	연립주택부지
2	344-97	전	7,637.0	자연녹지	주거용	연립주택부지
3	344-95	대	435.0	자연녹지	상업용	-
4	344-96	대	153.0	자연녹지	도로	-
5	344-98	전	2,884.0	자연녹지	잡종지	-
6	344-99	전	1,184.0	자연녹지	도로	-
7	344-100	전	983.0	자연녹지	잡종지	-
8	344-101	전	588.0	자연녹지	잡종지	-
9	344-102	전	342.0	자연녹지	잡종지	-
10	344-51	전	9,995.0	자연녹지	잡종지	-
합계	-	-	24,613	-	-	-

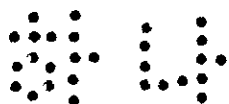


감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(1) 건물

1)연립주택

소재지		강원도 평창군 대관령면 횡계리 344-11, 344-97			건물명		(통칭:평창세종그랑시아) 제101동, 102동, 103동	
구조		철근콘크리트벽식구조			규모		지상4층/지하1층	
용도		연립주택			신축년도		2011-01-14	
기 호	동	층	호 수	대지 지분(m ²)	전유 면적(m ²)	공용 면적(m ²)	분양 면적(m ²)	전용률
1)	101능	제1층	제101호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%
2)	101동	제1층	제102호	-	118.47	51.58	170.05	69.7%
3)	101동	제1층	제103호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%
4)	101동	제2층	제201호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%
5)	101동	제2층	제202호	-	118.47	51.58	170.05	69.7%
6)	101동	제2층	제203호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%
7)	101동	제3층	제301호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%
8)	101동	제3층	제302호	-	118.47	51.58	170.05	69.7%
9)	101동	제3층	제303호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%
10)	101동	제4층	제401호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%
11)	101동	제4층	제402호	-	118.47	51.58	170.05	69.7%
12)	101동	제4층	제403호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%
13)	102동	제1층	제101호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%
14)	102동	제1층	제102호	-	118.47	51.58	170.05	69.7%
15)	102동	제1층	제103호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%
16)	102동	제2층	제201호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%
17)	102동	제2층	제202호	-	118.47	51.58	170.05	69.7%
18)	102동	제2층	제203호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%
19)	102동	제3층	제301호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%
20)	102동	제3층	제302호	-	118.47	51.58	170.05	69.7%
21)	102동	제3층	제303호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%
22)	102동	제4층	제401호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%

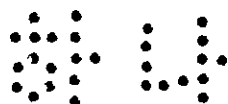


감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

23)	102동	제4층	제402호	-	118.47	51.58	170.05	69.7%
24)	102동	제4층	제403호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%
25)	103동	제1층	제101호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%
26)	103동	제1층	제102호	-	118.47	51.58	170.05	69.7%
27)	103동	제1층	제103호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%
28)	103동	제2층	제201호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%
29)	103동	제2층	제202호	-	118.47	51.58	170.05	69.7%
30)	103동	제2층	제203호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%
31)	103동	제3층	제301호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%
32)	103동	제3층	제302호	-	118.47	51.58	170.05	69.7%
33)	103동	제3층	제303호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%
34)	103동	제4층	제401호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%
35)	103동	제4층	제402호	-	118.47	51.58	170.05	69.7%
36)	103동	제4층	제403호	-	147.53	64.22	211.75	69.7%

2) 근린생활시설

소재지	강원도 평창군 대관령면 횡계리 344-95	건물명	-
구조	철골조 조립식판넬지붕	규모	단층
용도	제2종근린생활시설(상업용)	신축년도	2003.01.11
기호	가	면적	98.92㎡



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 현황 사진



<주출입구 및 제101동 전경>



제102동 전경



제103동 전경

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견



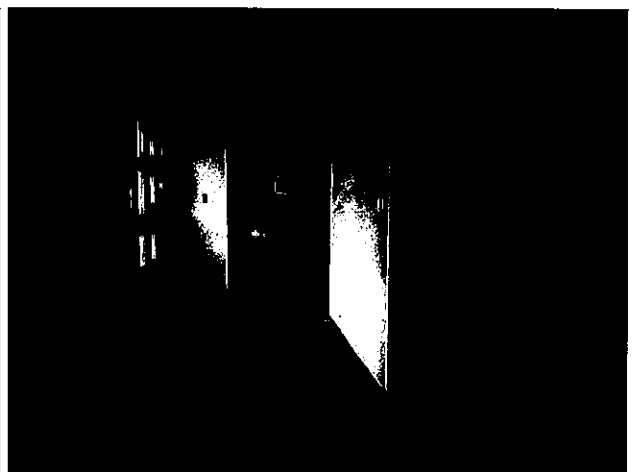
연립주택 내부



201동 지하주차장



연립주택 복도



연립주택 복도



연립주택 복도



가스저장소

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견



토지 기호6



토지 기호10



토지 기호8



토지 기호7 등



토지 기호3 등



본건 주위환경

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가액 결정의 주된 방법

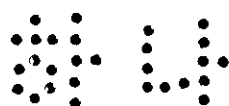
(1) 감정평가의 방법

감정평가방법 중 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이고, 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 주된 감정평가방법의 결정

1) 집합건물의 평가

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 및 조정은 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음. 또한 귀 요청에 의한 토지와 건물의 적정 가격 배분을 위하여 토지와 건물의 가격배분비율에 대한 참고자료와 본건 집합건물의 토지와 건물을 공시지가기준법과 원가법으로 각각 평가한 가액의 비율을 종합 고려하여 배분하였음.



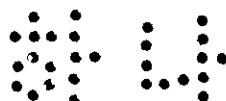
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 토지의 평가

토지의 가격은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거, 당해 토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치(용도지역, 이용상황 등)를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

3) 건물의 평가

본 건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 집합건물의 감정평가액 산출과정

(1) 평가시 고려사항

귀 행 요청에 의한 토지와 건물의 개별가격을 산출하기 위하여, 거래사례비교법에 의해 일체의 가격을 산정한 후 토지·건물의 배분비율을 적용하여 각각의 가액을 결정함.

(2) 대지권 포함 일체가격의 산정(거래사례비교법)

$$\text{평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

1) 거래사례의 선정

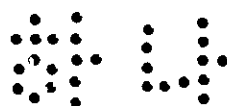
가. 유사 거래사례

사례	소재지	용도	면적(m ²)		가격 (원/전유m ²)	시점	비고
			전유	토지			
#1	수하리 166-18 메이힐스 제105동 202호	연립 주택	84.963	140.684	280,000,000 (@ 3,300,000)	13.05.31	계획관리
거래 사례	#2 수하리 166-18 메이힐스 제103동 401호	연립 주택	84.963	140.684	275,000,000 (@ 3,236,000)	13.02.06	계획관리
#3	수하리 166-18 메이힐스 제102동 205호	연립 주택	84.963	140.684	290,000,000 (@ 3,413,000)	13.09.12	계획관리

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 거래사례의 선정

본건 인근지역에 위치하는 구분건물의 거래사례로서 대상물건과 물적유사성 및 비교가능성 높은 <사례 #1> 선정함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지	강원도 평창군 대관령면 수하리 166-18 메이힐스 제105동 제2층 제202호 (사용승인: 2007.02.21)							
거래가액(원)	280,000,000							
거래일자	지목	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도 지역	도로 교통	형상 지세	해당층 /총층
2013.05.31	대	84.963	145.032	104.684	계획관리	중로한면	부정형 평 지	2층/4층
적용단가선택								
분양면적당 단가		전유면적당 단가		대지권지분당 단가		적용단가(원/㎡)		
○		●		○		@ 3,300,000		

2) 사정보정

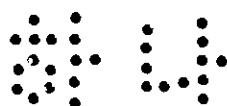
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

사정보정치	1.00
-------	------

3) 시점수정

가. 생산자물가지수

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바 '감정평가에 관한 규칙' 제14조 제3항 제2호 나목에 따라 한국은행이 조사 발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

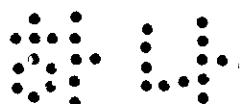
나. 시점수정 (기준시점: 2013.11.14)

구분	변동률	비고
생산자물가상승률	-0.0218%	2013.05 : 105.56 2013.10 : 105.33 산식 : $(105.33 - 105.56) / 105.56$
시점수정치	0.99782	$1 + (-0.0218)$

4) 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인

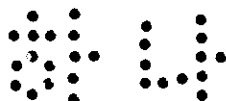
구 분	
조건	세항목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건
건물요인	설계·설비·시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모·구성·상태 등
개별요인	층별·위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소
기타요인	평가목적에 따른 수요성, 안정성 등



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 가치형성요인비교치의 결정

본건기호	거래사례	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	비교치	비 고
1)	#1	0.92	0.80	0.95	1.00	0.699	-
2)	#1	0.92	0.80	0.95	1.00	0.699	-
3)	#1	0.92	0.80	0.95	1.00	0.699	-
4)	#1	0.92	0.80	1.00	1.00	0.736	-
5)	#1	0.92	0.80	1.00	1.00	0.736	-
6)	#1	0.92	0.80	1.00	1.00	0.736	-
7)	#1	0.92	0.80	1.00	1.00	0.736	-
8)	#1	0.92	0.80	1.00	1.00	0.736	-
9)	#1	0.92	0.80	1.00	1.00	0.736	-
10)	#1	0.92	0.80	1.00	1.00	0.736	-
11)	#1	0.92	0.80	1.00	1.00	0.736	-
12)	#1	0.92	0.80	1.00	1.00	0.736	-
13)	#1	0.94	0.80	0.95	1.00	0.714	-
14)	#1	0.94	0.80	0.95	1.00	0.714	-
15)	#1	0.94	0.80	0.95	1.00	0.714	-
16)	#1	0.94	0.80	1.00	1.00	0.752	-
17)	#1	0.94	0.80	1.00	1.00	0.752	-
18)	#1	0.94	0.80	1.00	1.00	0.752	-
19)	#1	0.94	0.80	1.00	1.00	0.752	-
20)	#1	0.94	0.80	1.00	1.00	0.752	-
21)	#1	0.94	0.80	1.00	1.00	0.752	-
22)	#1	0.94	0.80	1.00	1.00	0.752	-
23)	#1	0.94	0.80	1.00	1.00	0.752	-
24)	#1	0.94	0.80	1.00	1.00	0.752	-
25)	#1	0.94	0.80	0.95	1.00	0.714	-
26)	#1	0.94	0.80	0.95	1.00	0.714	-
27)	#1	0.94	0.80	0.95	1.00	0.714	-
28)	#1	0.94	0.80	1.00	1.00	0.752	-
29)	#1	0.94	0.80	1.00	1.00	0.752	-
30)	#1	0.94	0.80	1.00	1.00	0.752	-
31)	#1	0.94	0.80	1.00	1.00	0.752	-
32)	#1	0.94	0.80	1.00	1.00	0.752	-
33)	#1	0.94	0.80	1.00	1.00	0.752	-
34)	#1	0.94	0.80	1.00	1.00	0.752	-
35)	#1	0.94	0.80	1.00	1.00	0.752	-
36)	#1	0.94	0.80	1.00	1.00	0.752	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 외부요인

본건은 단지의 규모 및 배치 등에서의 거래사례보다 열세함.

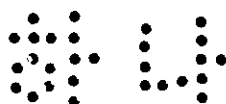
※ 건물요인

본건은 시공상태의 양부, 공용시설의 규모, 관리상태에 따른 실제 노후도 등에서 거래사례보다 열세함.

※ 개별요인

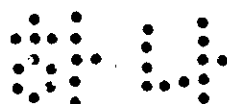
본건 중 1층 소재호수는 사례에 비해 층별효용에서 열세하며, 그 외 호수는 사례와 대체로 대등함.

5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본 건		거래사례비교법에 따른 단가 산정					적용단가 (원)	시산가액 (원)
기호	면적 (전유,㎡)	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
1)	147.53	3,300,000	1.00	0.99782	0.699	2,301,671	2,300,000	339,300,000
2)	118.47	3,300,000	1.00	0.99782	0.699	2,301,671	2,300,000	272,500,000
3)	147.53	3,300,000	1.00	0.99782	0.699	2,301,671	2,300,000	339,300,000
4)	147.53	3,300,000	1.00	0.99782	0.736	2,423,505	2,420,000	357,000,000
5)	118.47	3,300,000	1.00	0.99782	0.736	2,423,505	2,420,000	286,700,000
6)	147.53	3,300,000	1.00	0.99782	0.736	2,423,505	2,420,000	357,000,000
7)	147.53	3,300,000	1.00	0.99782	0.736	2,423,505	2,420,000	357,000,000
8)	118.47	3,300,000	1.00	0.99782	0.736	2,423,505	2,420,000	286,700,000
9)	147.53	3,300,000	1.00	0.99782	0.736	2,423,505	2,420,000	357,000,000
10)	147.53	3,300,000	1.00	0.99782	0.736	2,423,505	2,420,000	357,000,000
11)	118.47	3,300,000	1.00	0.99782	0.736	2,423,505	2,420,000	286,700,000
12)	147.53	3,300,000	1.00	0.99782	0.736	2,423,505	2,420,000	357,000,000
13)	147.53	3,300,000	1.00	0.99782	0.714	2,351,063	2,350,000	346,700,000
14)	118.47	3,300,000	1.00	0.99782	0.714	2,351,063	2,350,000	278,400,000
15)	147.53	3,300,000	1.00	0.99782	0.714	2,351,063	2,350,000	346,700,000
16)	147.53	3,300,000	1.00	0.99782	0.752	2,476,190	2,480,000	365,900,000
17)	118.47	3,300,000	1.00	0.99782	0.752	2,476,190	2,480,000	293,800,000
18)	147.53	3,300,000	1.00	0.99782	0.752	2,476,190	2,480,000	365,900,000
19)	147.53	3,300,000	1.00	0.99782	0.752	2,476,190	2,480,000	365,900,000
20)	118.47	3,300,000	1.00	0.99782	0.752	2,476,190	2,480,000	293,800,000
21)	147.53	3,300,000	1.00	0.99782	0.752	2,476,190	2,480,000	365,900,000
22)	147.53	3,300,000	1.00	0.99782	0.752	2,476,190	2,480,000	365,900,000
23)	118.47	3,300,000	1.00	0.99782	0.752	2,476,190	2,480,000	293,800,000
24)	147.53	3,300,000	1.00	0.99782	0.752	2,476,190	2,480,000	365,900,000
25)	147.53	3,300,000	1.00	0.99782	0.714	2,351,063	2,350,000	346,700,000
26)	118.47	3,300,000	1.00	0.99782	0.714	2,351,063	2,350,000	278,400,000
27)	147.53	3,300,000	1.00	0.99782	0.714	2,351,063	2,350,000	346,700,000
28)	147.53	3,300,000	1.00	0.99782	0.752	2,476,190	2,480,000	365,900,000
29)	118.47	3,300,000	1.00	0.99782	0.752	2,476,190	2,480,000	293,800,000
30)	147.53	3,300,000	1.00	0.99782	0.752	2,476,190	2,480,000	365,900,000
31)	147.53	3,300,000	1.00	0.99782	0.752	2,476,190	2,480,000	365,900,000
32)	118.47	3,300,000	1.00	0.99782	0.752	2,476,190	2,480,000	293,800,000
33)	147.53	3,300,000	1.00	0.99782	0.752	2,476,190	2,480,000	365,900,000
34)	147.53	3,300,000	1.00	0.99782	0.752	2,476,190	2,480,000	365,900,000
35)	118.47	3,300,000	1.00	0.99782	0.752	2,476,190	2,480,000	293,800,000
36)	147.53	3,300,000	1.00	0.99782	0.752	2,476,190	2,480,000	365,900,000
합 계								12,050,400,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 참고가격자료

가. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	인근의 단지형 연립주택의 가격수준은 접근조건 및 환경조건에 따라 상이하나 접근 및 환경조건이 우수한 경우 3,000,000~4,000,000원/㎡ 수준에 거래 가능하며, 본건은 그에 다소 미치지 못하는 바 2,400,000원/㎡ 수준에 거래 가능할 것으로 탐문됨. 가격동향은 보합세이며 거래는 한산한 편임.
------	---

나. 평가전례

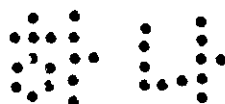
사례	소재지	용도	면적(㎡)		평가액 (원/전유㎡)	평가 시점	평가 목적
			전유	토지			
평가 전례	① 수하리 166-18 메이힐스 제101동 207호	연립 주택	84.963	104.684	260,000,000 (@ 3,060,000)	11.09.15	경매 (낙찰율: 71%)
	② 수하리 166-18 메이힐스 제104동 401호	연립 주택	84.963	104.684	210,000,000 (@ 2,470,000)	12.07.24	담보

(출처: 한국감정평가협회)

다. 경매동향

지역	기간	용도	낙찰건수	평균 낙찰가율
강원도 평창군	2012.11 ~ 2013.10	집합건물 / 다세대	13 건	47.7 %
		집합건물 / 연립	34 건	68.8 %
		집합건물 / 아파트	10 건	72.8 %
		토지 / 대지	6 건	65.8 %

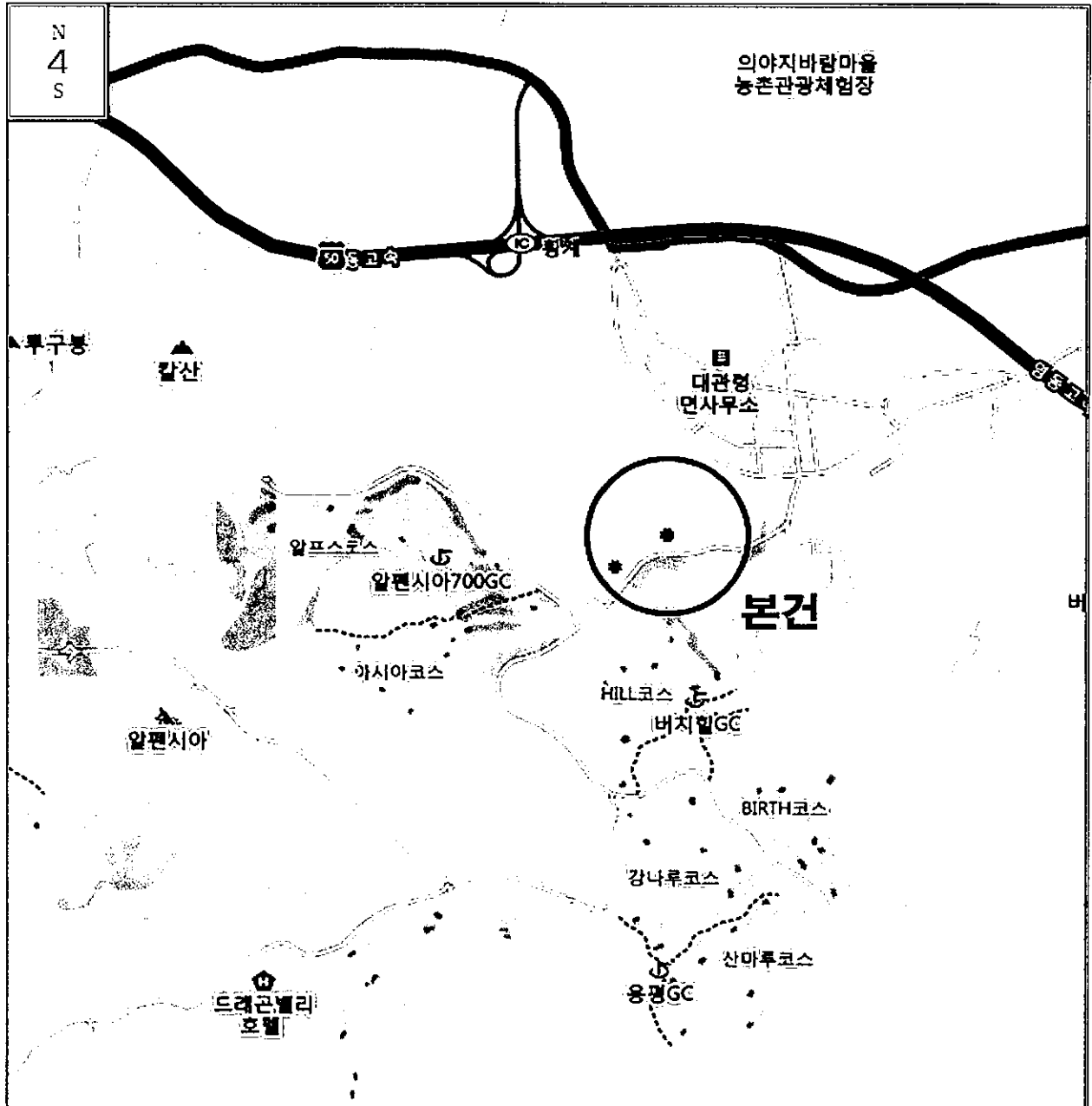
(자료출처: www.infocare.co.kr)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

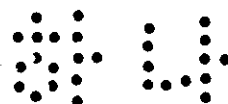
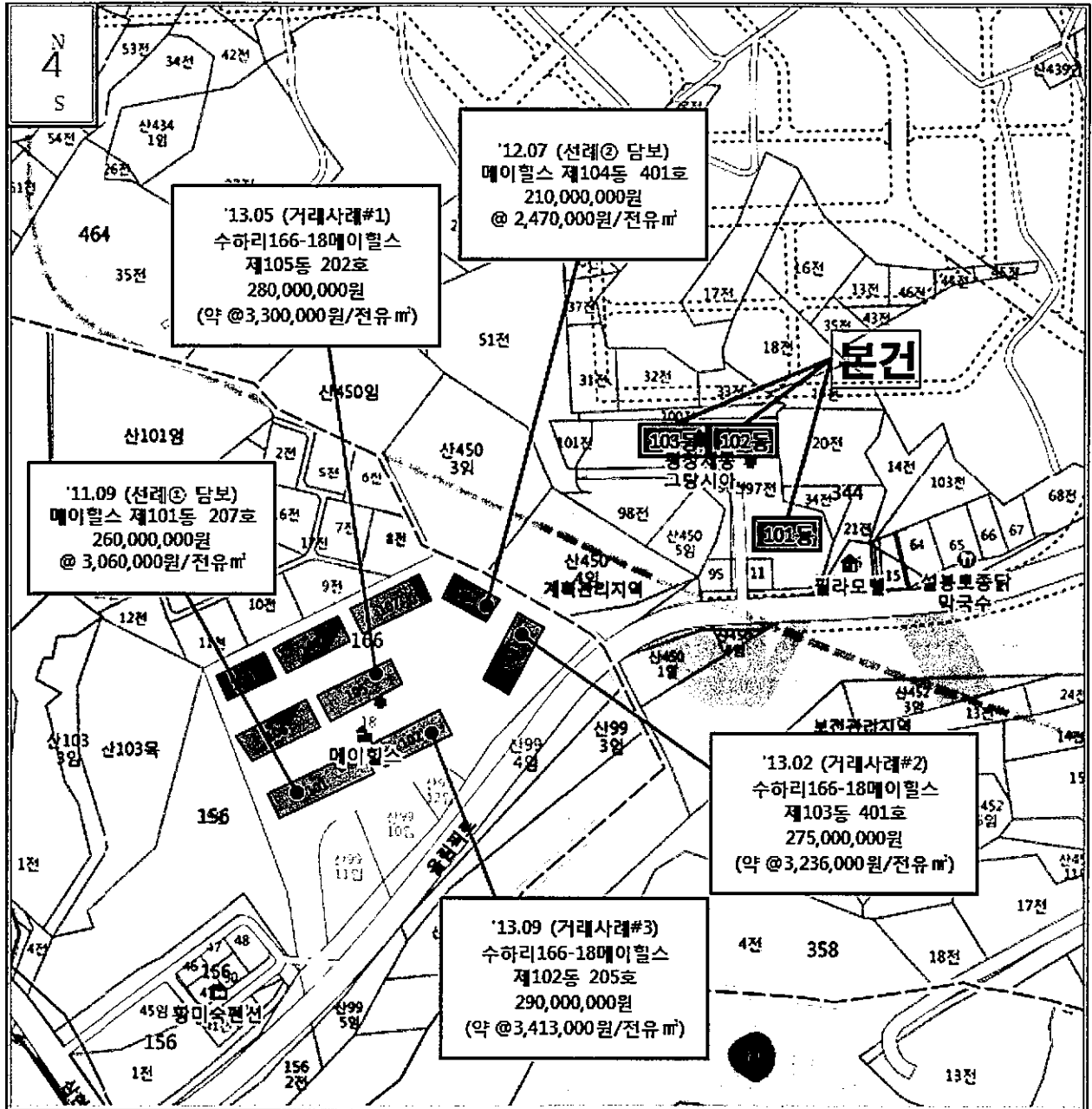
라. 광역위치도 및 가격 참고도

광역위치도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가격참고도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 구분건물의 토지·건물 배분비율의 산정

1) 토지·건물 배분비율 개념

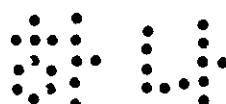
토지·건물의 배분비율이란 집합건물 금액에 대하여 토지와 건물 각각의 구성비율을 의미함.

2) 토지·건물 배분비율 참고자료

가. 법원 감정평가시 집합건물에 대한 배분비율

(비율 = 토지 : 건물)

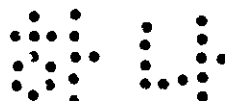
구분			신축 - 10년 경과	11 - 19년 경과	20년 이상 경과
아 파 트	서 울	저층APT(5층이내)	4.8:5.2	6.5:3.5	7.7:2.3
		중·고층 APT(6-15층)	4.5:5.5	6.2:3.8	7.5:2.5
		초고층 APT(16층 이상)	4.3:5.7	6.0:4.0	-
	대 도 시	저층APT(5층이내)	2.6:7.4	4.1:5.9	4.9:5.1
		중·고층 APT(6-15층)	2.4:7.6	3.0:7.0	4.2:5.8
		초고층 APT(16층 이상)	2.1:7.9	2.6:7.4	-
	중 소 도 시	저층APT(5층이내)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



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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
구분		토지(%)	건물(%)
3. 재건축 예정 아파트		60-80	40-20
4. 연립주택		30-50	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

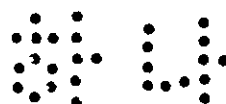


감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구

<연립 및 다세대주택의 토지·건물 배분 비율표_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
서울-도심권	5	5	5	5	6	4	8	2
서울-동북권	4	6	4	6	5	5	7	3
서울-동남권	6	4	6	4	7	3	8	2
서울-서남권	4	6	4	6	5	5	7	3
서울-서북권	4	6	4	6	5	5	7	3
수도권 (서울제외)	2	8	3	7	4	6	6	4
경기도	2	8	3	7	4	6	6	5
경기도-경부권	3	7	4	6	4	6	6	4
경기도-서해안권	2	8	3	7	4	6	6	4
경기도-경의권	3	7	3	7	4	6	5	5
경기도-경원권	2	8	2	8	3	7	4	6
경기도-동부권	2	8	2	8	3	7	4	6
인천광역시	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



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 원가방식에 의한 토지·건물 가액 및 구성비율

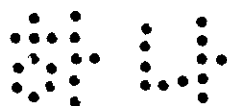
가. 대상 물건의 개요

소재지	강원도 평창군 대관령면 횡계리 344-97, 344-11 <기호1, 기호2>			
토지	이용상황	용도지역	면적 (㎡)	비고
	주거용	자연녹지지역	8,049.0	2필 일단지
건물	이용상황	구조	면적 (㎡)	비고
	연립주택 3개동 36개호	철근콘크리트 벽식구조	7,122.60	101동~103동:연립주택 201동:계단실 및 주차장

나. 토지가액 산출근거

(가) 산출개요

토지의 가격은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거, 당해 토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치(용도지역, 이용상황 등)를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 비교표준지 선정

본건과 용도지역이 동일하고, 인근지역의 표준적 이용상황 및 현황을 고려할 때 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 있다고 인정되는 < 표준지A >를 선정 하였음.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	2013년 공시지가 (원/㎡)	도로 교통	형세
A	횡계리 255-1	195.0	대	단독 주택	자연 녹지	150,000	세로 (가)	사다리형 평지

(다) 시점수정

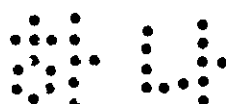
가) 지가변동률 (2013년11월14일 기준)

시군구	용도지역	지가변동률	비 고
강원도 평창군	녹지지역	1.278 %	10월까지의 누계 : 1.222% 10월분 : 0.122% $(1 + 0.01222) * (1 + 0.00122 * 14/31)$ ≒ 1.01278

※ 2013년 11월 이후의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 2013년 10월의 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

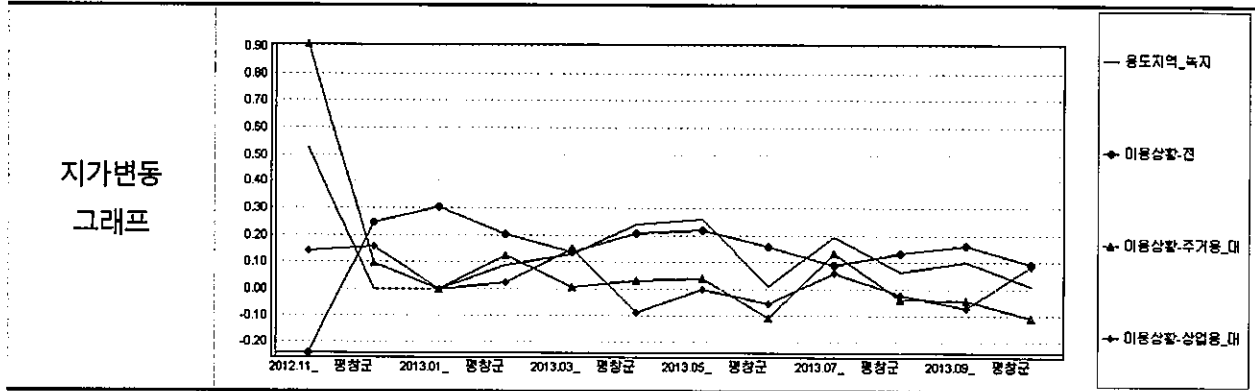
나) 시점수정치

시점수정치	1.01278
-------	---------



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 강원도 평창군 용도지역 및 이용상황별 지가변동 그래프 (기간 : 최근 1년)



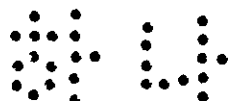
(출처: 온나라 부동산정보 통합포털 onnara.qo.kr)

(라) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

(마) 개별요인 비교

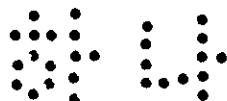
※ 본건의 현황 및 비교표준지의 이용상황을 고려하여 <주택지대> 적용함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 주택지대

조건	항목	세항목	격차율	비고			
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.15	본건 중로에 접하나, 표준지 세로(가)에 접하는 등 본건이 우세함.			
		포장					
		보도					
		계통 및 연속성					
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	평가대상토지와 비교표준지가 대등함.			
		상가와의 접근성					
		공공 및 편익시설과의 접근성					
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.13	평가대상토지가 비교표준지 대비 조망, 경관, 인근토지의 이용상황 등 환경조건에서 우세함.			
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성					
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도					
		하수도					
	위험 및 험오시설 등	도시가스					
		변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리					
	획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등			면적	1.00	평가대상토지와 비교표준지가 대등함.
					접면너비		
깊이							
부정형지							
삼각지							
자루형 획지							
방위, 고저 등		맹지					
		방 위					
		고 저					
접면도로 상태		경사지					
		각 지					
		2면획지					
		3면획지					
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	평가대상토지와 비교표준지가 대등함.			
		기타규제(입체이용제한 등)					
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	-			
		기타					
비교치 산정 : 1.15 × 1.00 × 1.13 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.300							



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 그 밖의 요인

가) 지가수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근지역 (자연녹지)	로변상업	중로변	500,000~550,000	-
	주거 및 농지 혼재	중로변	300,000~400,000	본건해당
	농지 및 잡종지	맹지	150,000~200,000	-
본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

나) 거래사례

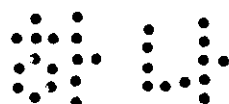
NO	소재지	용도지역	지목/ 이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	횡계리 300-1외	자연녹지	대/나지	225,000	2010.11.10	-
	[의견] 본건이 거래사례 대비 획지조건, 환경조건 등에서 우세함.					
2	횡계리 279-136	자연녹지	전/전	193,000	2013.03.26	-
	[의견] 본건이 거래사례 대비 환경조건, 행정조건 등에서 우세함.					

(출처: 감정평가정보체계(KAIS))

다) 평가전례

NO	소재지	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	횡계리 344-66	자연녹지	상업용	493,000	2013.06.10	담보	-
	[의견]	본건이 평가전례 대비 획지조건, 환경조건 등에서 열세함.					
2	횡계리 208-9	자연녹지	주거용	220,000	2012.06.26	경매	-
	[의견]	본건이 평가전례 대비 환경조건 등에서 우세함.					

(출처: 한국감정평가협회)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 경매 동향

지 역	기 간	용 도	평균 낙찰가율
강원도 평창군	2012.11 ~ 2013.10	주택 / 단독주택	57.0 %
		상가 / 근린상가	40.9 %
		토지 / 대 지	65.8 %

(출처: 인포케어 www.infocare.co.kr)

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

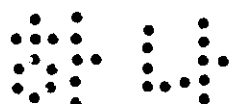
보정률 결정에 관한 의견	보정치
본건 인근지역의 지가수준과 평가전례 및 경매동향 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인을 80% 상향 보정함.	1.80

(바) 토지 시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
1, 2	150,000	1.01278	1.00	1.300	1.80	355,486	355,000	일단지

(사) 토지가격 산출

기호	면적(㎡)	적용단가(원)	토지가격
1	412.0	355,000	146,260,000
2	7,637.0	355,000	2,711,135,000
합계	8,049.0	-	2,857,395,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물가액 산출근거

(가) 개요

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.

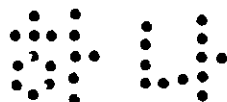
본 구분건물은 연립주택 용도의 총 3개동(101동, 102동, 103동) 및 주차장, 계단실 용도의 부속건물 1개동(201동)으로 이루어져 있으며, 본건 감정평가는 3개동 전체 호수에 대한 감정평가이고 이의 토지·건물의 배분비율을 결정하기 위해 원가법에 의한 가액을 산정하는 것인 바, 이에 귀속되는 주차장 및 계단실 용도의 부속건물 201동을 건물가액에 포함하여 평가함.

(나) 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)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

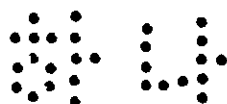
나) 표준단가 및 재조달원가

동수	해당층	이용상황	구조	연면적 (㎡)	표준단가 (원/㎡)
101동, 102동, 103동	지하1층	계단실, ELEV, 홀, 다용도실	철근콘크리트 벽식구조	116.49	750,000
101동, 102동, 103동	1층~4층	연립주택	철근콘크리트 벽식구조	1,926.68	1,350,000
201동	지하1층	주차장, 기계실, 경비실등	철근콘크리트조	977.14	700,000
201동	1층	계단실	철근콘크리트조	15.9	500,000

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

다) 감가수정

동수	해당층	이용상황	구조	내용 연수	경과 연수	조정 연수	잔가율
101동, 102동, 103동	지하1층	계단실, ELEV, 홀, 다용도실	철근콘크리트 벽식구조	50	2	-	48/50
101동, 102동, 103동	1층~4층	연립주택	철근콘크리트 벽식구조	50	2	-	48/50
201동	지하1층	주차장, 기계실, 경비실등	철근콘크리트조	50	2	-	48/50
201동	1층	계단실	철근콘크리트조	50	2	-	48/50



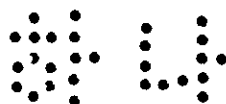
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 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
합계						8,406,820,320

라. 토지·건물 가액 및 구성비율

구분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	원가방식에 의한 가액	구성비율
토지	8,049.00	355,000	2,857,395,000	25.37%
건물	7,122.55	-	8,406,820,320	74.63%
합계			11,264,215,320	-

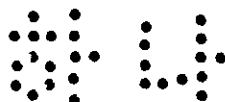


감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 토지·건물 배분비율의 결정

상기의 토지·건물 배분비율 참고자료의 경우 본건에 해당하는 연립주택은 법원감정평가시 33:67 수준이며 택지지평가의 경우 토지 및 건물의 배분비율 30 : 70 ~ 50 : 50 수준을 보이며, 2012년 한국부동산 연구원의 집합건물 배분비율에 관한 연구서는 10 : 90(전국평균 30 : 70)의 수준을 보임. 원가방식에 의한 본건의 토지·건물가액 구성비율은 약 25 : 75 수준임.

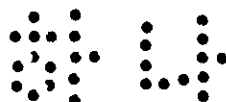
원가방식에 의한 본건 구성비율은 토지·건물 배분비율 참고자료의 범위 내에 대체로 부합하는 것으로 보이며, 따라서 원가법에 의한 구성비율 및 배분비율 참고자료를 종합적으로 검토하여 토지, 건물의 배분비율을 <토지 25 : 건물 75>로 결정함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 배분가격의 결정

구분	대지권포함 구분건물가액(원)	건물배분액(원)	토지배분액(원)
1)	339,300,000	254,475,000	84,825,000
2)	272,500,000	204,375,000	68,125,000
3)	339,300,000	254,475,000	84,825,000
4)	357,000,000	267,750,000	89,250,000
5)	286,700,000	215,025,000	71,675,000
6)	357,000,000	267,750,000	89,250,000
7)	357,000,000	267,750,000	89,250,000
8)	286,700,000	215,025,000	71,675,000
9)	357,000,000	267,750,000	89,250,000
10)	357,000,000	267,750,000	89,250,000
11)	286,700,000	215,025,000	71,675,000
12)	357,000,000	267,750,000	89,250,000
13)	346,700,000	260,025,000	86,675,000
14)	278,400,000	208,800,000	69,600,000
15)	346,700,000	260,025,000	86,675,000
16)	365,900,000	274,425,000	91,475,000
17)	293,800,000	220,350,000	73,450,000
18)	365,900,000	274,425,000	91,475,000
19)	365,900,000	274,425,000	91,475,000
20)	293,800,000	220,350,000	73,450,000
21)	365,900,000	274,425,000	91,475,000
22)	365,900,000	274,425,000	91,475,000
23)	293,800,000	220,350,000	73,450,000
24)	365,900,000	274,425,000	91,475,000
25)	346,700,000	260,025,000	86,675,000
26)	278,400,000	208,800,000	69,600,000
27)	346,700,000	260,025,000	86,675,000
28)	365,900,000	274,425,000	91,475,000
29)	293,800,000	220,350,000	73,450,000
30)	365,900,000	274,425,000	91,475,000
31)	365,900,000	274,425,000	91,475,000
32)	293,800,000	220,350,000	73,450,000
33)	365,900,000	274,425,000	91,475,000
34)	365,900,000	274,425,000	91,475,000
35)	293,800,000	220,350,000	73,450,000
36)	365,900,000	274,425,000	91,475,000
합 계	12,050,400,000	9,037,800,000	3,012,600,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 토지·건물의 감정평가액 산출과정

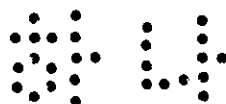
(1) 토지평가액 산출과정

1) 대상토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	2013년 공시지가 (원/㎡)	도로 교통	형세
3	횡계리 344-95	435	대	상업용	자연녹지	225,000	중로각지	부정형
4	344-96	153	대	도로	자연녹지	225,000	-	부정형
5	344-98	2,884	전	전	자연녹지	61,000	소로한면	부정형
6	344-99	1,184	전	도로	자연녹지	225,000	-	부정형
7	344-100	983	전	잡종지	자연녹지	75,000	맹지	부정형
8	344-101	588	전	잡종지	자연녹지	75,000	소로한면	부정형
9	344-102	342	전	잡종지	자연녹지	58,500	맹지	사다리
10	344-51	9,995	전	잡종지	자연녹지	58,500	세로(불)	부정형

2) 토지평가시 고려사항

기호 4, 기호6은 현황 도로로서 인근 표준적 이용상황 토지의 1/3 이내로 평가함. 인근 표준적 이용상황은 본건 기호1로 판단함. <Page25 이하 참고>



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 공시지가기준법

가. 비교표준지 선정

본건과 용도지역이 동일하고, 인근지역의 표준적 이용상황 및 현황을 고려할 때 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 있다고 인정되는 < 표준지B, 표준지C >를 선정 하였음.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	2013년 공시지가 (원/㎡)	도로 교통	형세	적용대상
A	횡계리 255-1	195.0	대	단독 주택	자연 녹지	150,000	세로 (가)	사다리형 평지	-
B	횡계리 266-4	729.0	전	전	자연녹지	71,000	세로 (가)	사다리/ 완경사	기호5, 기호7~10
C	횡계리 344-55	918.0	주	주유소	자연녹지	310,000	중로 한면	가장형/ 평지	기호3

나. 시점수정

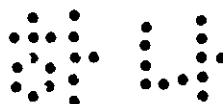
(가) 지가변동률 (2013년11월14일 기준)

시군구	용도지역	지가변동률	비 고
강원도 평창군	녹지지역	1.278 %	10월까지의 누계 : 1.222% 10월분 : 0.122% $(1 + 0.01222) * (1 + 0.00122 * 14/31)$ ≈ 1.01278

※ 2013년 11월 이후의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 2013년 10월의 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

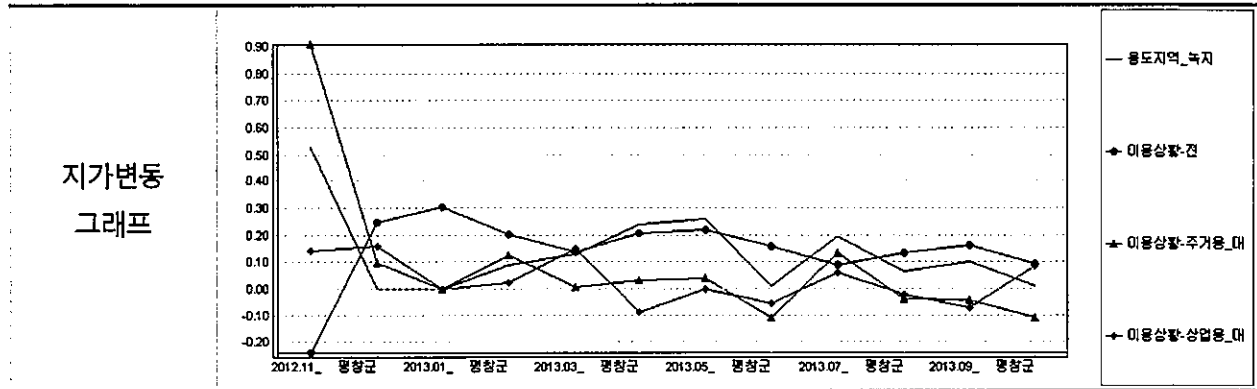
(나) 시점수정치

시점수정치	1.01278
-------	---------



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

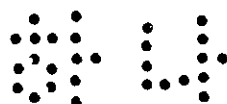
(다) 강원도 평창군 용도지역 및 이용상황별 지가변동 그래프 (기간 : 최근 1년)



(출처: 온나라 부동산정보 통합포털 onnara.go.kr)

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000



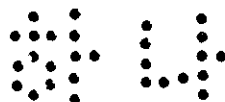
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

(가) 기호3

※ 본건의 현황 및 비교표준지의 이용상황을 고려하여 <상업지대> 적용함.

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	평가대상토지와 비교표준지가 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	평가대상토지와 비교표준지가 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	평가대상토지와 비교표준지가 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	평가대상토지와 비교표준지가 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	맹지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
각 지				
2면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	평가대상토지와 비교표준지가 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	평가대상토지와 비교표준지가 대등함.
		기타		
비교치 산정 : 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.000				



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 기호5, 기호7~기호10

※ 본건의 현황 및 비교표준지의 이용상황을 고려하여 <농경지대(전)> 적용함.

가) 농경지대의 개별요인

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태
자연 조건	일조 등 토양, 토질	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성 기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

나) 개별요인 비교

본건	표준지	접근	자연	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
5	B	0.980	1.000	0.930	1.000	1.000	0.911
7	B	0.980	1.000	0.850	1.000	1.000	0.833
8	B	0.980	1.000	0.980	1.000	1.000	0.960
9	B	0.980	1.000	0.850	1.000	1.000	0.833
10	B	0.980	1.000	1.000	1.000	1.000	0.980

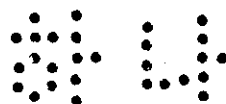
기호 5) 접근조건, 획지조건(본건은 일부 급경사임) 등에서 열세함.

기호 7) 접근조건, 획지조건(본건은 띠모양임) 등에서 열세함.

기호 8) 접근조건, 획지조건 등에서 다소 열세함.

기호 9) 접근조건, 획지조건(본건은 맹지, 완경사임) 등에서 열세함.

기호 10) 접근조건에서 다소 열세함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인

(가) 지가수준

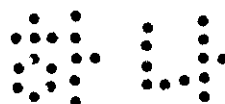
구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근지역 (자연녹지)	로변상업	중로변	500,000~550,000	-
	주거 및 농지 혼재	중로변	300,000~350,000	-
	농지 및 잡종지	맹지	150,000~200,000	-

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(나) 평가전례

NO	소재지	용도지역	지목/ 이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	횡계리 344-66	자연녹지	대/ 상업용	493,000	2013.06.10	담보	-
	[의견] 본건이 평가전례 대비 획지조건, 환경조건 등에서 열세함.						
2	횡계리 208-9	자연녹지	대/ 주거용	220,000	2012.06.26	경매	-
	[의견] 본건이 평가전례 대비 환경조건 등에서 우세함.						
3	횡계리 344-14	자연녹지	전/전	171,000	2010.11.12	담보	-
	[의견] 본건이 평가전례 대비 환경조건 등에서 우세함.						

(출처: 한국감정평가협회)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

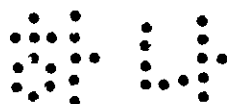
(다) 경매 동향

지 역	기 간	용 도	평균 낙찰가율
강원도 평창군	2012.11 ~ 2013.10	주택 / 단독주택	57.0 %
		상가 / 근린상가	40.9 %
		토지 / 대 지	65.8 %

(출처: 인포케어 www.infocare.co.kr)

(라) 그 밖의 요인 보정치 결정

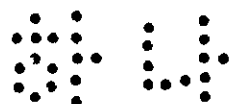
보정률 결정에 관한 의견	보정치	
본건 인근지역의 지가수준과 평가전례 및 경매동향 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인을 상향 보정함.	표준지 기호 B	2.70
	표준지 기호 C	1.70



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 토지 시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
3	310,000	1.01278	1.00	1.000	1.70	533,735	534,000	
4	인근지역 표준적 이용상황의 토지의 1/3						117,000	기호1기준
5	71,000	1.01278	1.00	0.911	2.70	176,871	177,000	
6	인근지역 표준적 이용상황의 토지의 1/3						117,000	기호1기준
7	71,000	1.01278	1.00	0.833	2.70	161,727	162,000	
8	71,000	1.01278	1.00	0.960	2.70	186,384	186,000	
9	71,000	1.01278	1.00	0.833	2.70	161,727	162,000	
10	71,000	1.01278	1.00	0.980	2.70	190,267	190,000	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 거래사례비교법

가. 거래사례 선정

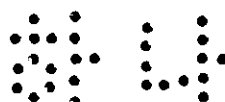
(가) 유사 거래사례

NO	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액(원) 토지단가(원/㎡)	거래시점 토지면적	사용승인일 건물면적	비고
#2	횡계리	자연녹지	160,700,000	2011.06.30	-	-
	374-17	주/주유소	(@720,000)	223㎡	-	
	의견	1) 건물 등 : 2) 토지가격:	본건 횡계리 374-5, 374-14번지와 일괄 9억원에 거래된 사례임. 본 사례필지 별도 매매신고액인 160,700,000원을 기준함. 160,700,000 / 223㎡ ≒ @ 720,000 /㎡			
#3	횡계리	자연녹지	366,000,000	2013.03.26	-	-
	279-136	전/전	(@193,000)	1,890㎡	-	
	의견	1) 건물 등 : 2) 토지가격:	본건 횡계리 279-217번지와 일괄 3.9억원에 거래된 사례임. 본 사례필지 별도 매매신고액인 366,000,000원을 기준함. 366,000,000 / 1,890㎡ ≒ 193,000원/㎡			

(출처: 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서)

(나) 거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	거래사례 선정	
본건의 인근지역에 위치하며, 비교적 최근 거래사례를 선정함.	기호3 적용	거래사례 #3
	기호5, 기호7~10 적용	거래사례 #2



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 거래사례의 내용

가) 거래사례#2

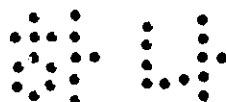
소재지	강원도 평창군 대관령면 횡계리 279-136							
거래액 (토지단가)	366,000,000 (토지 @193,000원/㎡)							
거래시점	용도 지역	이용 상황	지목	토지 면적	도로 교통	형상 지세	거래시점 개별공시지가	비고
2013.03.26	자연 녹지	전	전	1,890㎡	소로 한면	부정형 완경사	79,200원/㎡	-

나) 거래사례#3

소재지	강원도 평창군 대관령면 횡계리 374-17							
거래액 (토지단가)	160,700,000 (토지 @720,000원/㎡)							
거래시점	용도 지역	이용 상황	지목	토지 면적	도로 교통	형상 지세	거래시점 개별공시지가	비고
2011.06.30	자연 녹지	주유소	주	223㎡	중로 한면	가장형 평지	194,000원/㎡	-

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

(나) 거래사례#2

- 거래시점 : 2013.03.26
- 기준시점 : 2013.11.14
- 지가변동률 : 0.863 %
- 시점수정치 : 1.00863

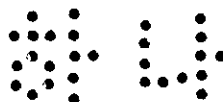
용도지역	지가변동률	계산식
강원도 평창군 녹지지역	2013.03.01 ~ 2013.03.31 : 0.238	
	2013.04.01 ~ 2013.04.30 : 0.257	$(1 + 0.00238 * 6/31) * (1 +$
	2013.05.01 ~ 2013.05.31 : 0.010	$0.00257) * (1 + 0.00010) * (1 +$
	2013.06.01 ~ 2013.06.30 : 0.194	$0.00194) * (1 + 0.00066) * (1 +$
	2013.07.01 ~ 2013.07.31 : 0.066	$0.00099) * (1 + 0.00011) * (1 +$
	2013.08.01 ~ 2013.08.31 : 0.099	$0.00122) * (1 + 0.00122 * 14/31)$
	2013.09.01 ~ 2013.09.30 : 0.011	≈ 1.00863
	2013.10.01 ~ 2013.10.31 : 0.122	

※ 2013년 11월 지가변동률 미고시 상태인 바, 2013년 10월의 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.(이하 동일)

(가) 거래사례#3

- 거래시점 : 2011.06.30
- 기준시점 : 2013.11.14
- 지가변동률 : 5.299 %
- 시점수정치 : 1.05299

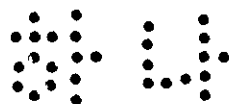
용도지역	지가변동률	계산식
강원도 평창군 녹지지역	2011.06.01 ~ 2011.06.30 : 0.000	
	2011.07.01 ~ 2011.07.31 : 0.623	$(1 + 0.00000 * 1/30) * (1 +$
	2011.08.01 ~ 2011.08.31 : 0.242	$0.00623) * (1 + 0.00242) * (1 +$
	2011.09.01 ~ 2011.09.30 : 0.073	$0.00073) * (1 + 0.00359) * (1 +$
	2011.10.01 ~ 2011.10.31 : 0.359	$0.00109) * (1 + 0.00327) * (1 +$
	2011.11.01 ~ 2011.11.30 : 0.109	$0.02188) * (1 + 0.01222) * (1 +$
	2011.12.01 ~ 2011.12.31 : 0.327	$0.00122 * 14/31)$
	2012.01.01 ~ 2012.12.31 : 2.188	≈ 1.05299
	2013.01.01 ~ 2013.10.31 : 1.222	
	2013.10.01 ~ 2013.10.31 : 0.122	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000



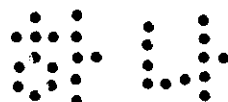
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

(가) 기호3

※ 본건의 현황 및 거래사례의 이용상황을 고려하여 <상업지대> 적용함.

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	평가대상토지가 거래사례에 비해 상업중심지역 및 교통시설과의 접근성, 편의성에서 열세함.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등	0.80	평가대상토지가 거래사례에 비해 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형 획지 맹지 방 위 고 저 경사지 각 지 2면획지 3면획지	1.00	대등함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대등함.
비교치 산정 : $1.00 \times 0.90 \times 0.80 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.720$				



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 기호5, 기호7~기호10

가) 농경지대의 개별요인

※ 본건의 현황 및 거래사례의 이용상황을 고려하여 <농경지대(전)> 적용함.

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태
자연 조건	일조 등 토양, 토질	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

나) 개별요인 비교

본건	거래사례	접근	자연	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
5	#2	0.980	1.000	0.930	1.000	1.000	0.911
7	#2	0.980	1.000	0.850	1.000	1.000	0.833
8	#2	0.980	1.000	0.980	1.000	1.000	0.960
9	#2	0.980	1.000	0.850	1.000	1.000	0.833
10	#2	0.980	1.000	1.000	1.000	1.000	0.980

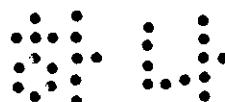
기호 5) 접근조건, 획지조건(본건은 일부 급경사임) 등에서 열세함.

기호 7) 접근조건, 획지조건(본건은 띠모양임) 등에서 열세함.

기호 8) 접근조건, 획지조건 등에서 다소 열세함.

기호 9) 접근조건, 획지조건(본건은 맹지, 완경사임) 등에서 열세함.

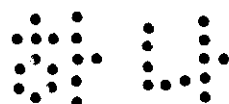
기호 10) 접근조건에서 다소 열세함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

구분	거래사례 토지단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
3	720,000	1.00	1.05299	1.00	0.720	545,870	546,000
5	193,000	1.00	1.00863	1.00	0.911	177,418	177,000
7	193,000	1.00	1.00863	1.00	0.833	162,156	162,000
8	193,000	1.00	1.00863	1.00	0.960	186,957	187,000
9	193,000	1.00	1.00863	1.00	0.833	162,156	162,000
10	193,000	1.00	1.00863	1.00	0.980	190,772	191,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 시산가액 조정 및 토지적용단가 결정

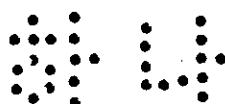
가. 토지 시산가액

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
3	534,000	546,000	-
4	-	-	현황도로, 기호1 기준 117,000원/㎡
5	177,000	177,000	-
6	-	-	현황도로, 기호1 기준 117,000원/㎡
7	162,000	162,000	-
8	186,000	187,000	-
9	162,000	162,000	-
10	190,000	191,000	-

나. 토지 평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례 비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성이 인정되는바 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 단가로 결정함.

기호	토지 적용단가		
3	@	534,000	원/㎡
4	@	117,000	원/㎡
5	@	177,000	원/㎡
6	@	117,000	원/㎡
7	@	162,000	원/㎡
8	@	186,000	원/㎡
9	@	162,000	원/㎡
10	@	190,000	원/㎡



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 건물 평가액 산출과정

1) 대상 건물의 현황

기호	규모	구조	용도	연면적 (㎡)	사용승인일	건물관리상태		
가	단층	철골조 조립식판넬지붕	상업용	98.92	2003.01.11	상	중	하
부대설비 내역								
구분	난방	냉방	위생 및 급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
가	-	-	-	-	-	-	-	-

2) 건물평가시 고려사항

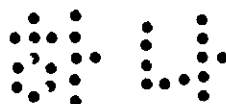
3) 재조달원가

기호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비고
가	철골조 조립식판넬지붕	550,000	-	550,000	35	-

※ 상기 기준단가는 '건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 건물신축단가(한국감정원 2013년)

[일반창고] 철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기 : @588,000원/㎡ (3등급)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 감가수정

기호	구조	내용 년수	경과년수		잔존 년수	감가수정	비고
			실제	유효			
가	철골조 조립식판넬지붕	35	10	10	25	25/35	전체

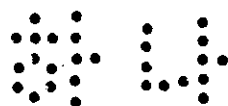
5) 건물 적용단가 결정

기호	이용상황	제조달원가 (원/㎡)	감가 수정	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	상업용	550,000	25/35	392,000	-

(3) 토지·건물 가액의 합계

토 지	건 물	기계기구	합 계
3,122,255,000	38,776,640	-	3,161,031,640

※ 토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법에 의하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

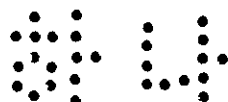
III. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

집합건물의 평가액의 합계	12,050,400,000원 (토지: 3,012,600,000원, 건물: 9,037,800,000원)
토지·건물 평가액의 합계	3,161,031,640원 (토지: 3,122,255,000원, 건물: 38,776,640원)
합계	15,211,431,640원
결정의견	상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준, 낙찰가율 통계분석 등)에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는바, 집합건물은 거래사례비교법으로, 그 외 토지·건물의 평가는 공시지가기준법 및 원가법으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 기타 참고사항



(구분건물) 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지목, 용도	구조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	강원도 평창군 대관령면 횡계리	344-11	대	자연녹지지역	412	412	-	(수탁자) 대한주택 보증㈜ (각 건물에 포함평가)
2	"	344-97	전	자연녹지지역	7,637	7,637	-	(수탁자) 대한주택 보증㈜ (각 건물에 포함평가)
1)	강원도 평창군 대관령면 횡계리	344-97, 344-11 제101동	연립 주택	철근콘크리트 벽식구조 (철근)콘크리트 지붕 4층				
				지1층	116.49			
				1층 ~ 4층	각층 481.67			
				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	147.53	147.53	339,300,000	비준가격 공용면적 (64.22㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩84,825,000 ₩254,475,000

(구분건물) 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지목, 용도	구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액(원)	
2)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102호	118.47	118.47	272,500,000	비준가격 공용면적 (51.58㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩68,125,000 ₩204,375,000
3)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제103호	147.53	147.53	339,300,000	비준가격 공용면적 (64.22㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩84,825,000 ₩254,475,000
4)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제201호	147.53	147.53	357,000,000	비준가격 공용면적 (64.22㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩89,250,000 ₩267,750,000

(구분건물) 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지목, 용도	구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액 (원)	
5)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제202호	118.47	118.47	286,700,000	비준가격 공용면적 (51.58㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩71,675,000 ₩215,025,000
6)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제203호	147.53	147.53	357,000,000	비준가격 공용면적 (64.22㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩89,250,000 ₩267,750,000
7)				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제301호	147.53	147.53	357,000,000	비준가격 공용면적 (64.22㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩89,250,000 ₩267,750,000

(구분건물) 감정평가명세표

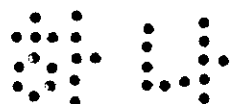
번호	소재지	지번	지목, 용도	구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액(원)	
8)				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제302호	118.47	118.47	286,700,000	비준가격 공용면적 (51.58㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩71,675,000 ₩215,025,000
9)				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제303호	147.53	147.53	357,000,000	비준가격 공용면적 (64.22㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩89,250,000 ₩267,750,000
10)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제401호	147.53	147.53	357,000,000	비준가격 공용면적 (64.22㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩89,250,000 ₩267,750,000

(구분건물) 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지목, 용도	구조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액(원)	
11)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제402호	118.47	118.47	286,700,000	비준가격 공용면적 (51.58㎡) 포함평가
12)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제403호	147.53	147.53	357,000,000	비준가격 공용면적 (64.22㎡) 포함평가
	강원도 평창군 대관령면 횡계리	344-97, 344-11 제102동	연립 주택	철근콘크리트 벽식구조 (철근)콘크리트 지붕 4층 지1층 1층 ~ 4층	116.49 각층 481.67		배분내역 토지가액: 건물가액:	₩71,675,000 ₩215,025,000 ₩89,250,000 ₩267,750,000

(구분건물) 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지목, 용도	구조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액(원)	
13)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	147.53	147.53	346,700,000	비준가격 공용면적 (64.22㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩86,675,000 ₩260,025,000
14)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102호	118.47	118.47	278,400,000	비준가격 공용면적 (51.58㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩69,600,000 ₩208,800,000
15)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제103호	147.53	147.53	346,700,000	비준가격 공용면적 (64.22㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩86,675,000 ₩260,025,000



(구분건물) 감정평가명세표

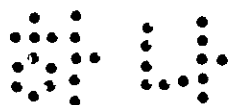
번호	소재지	지번	지목, 용도	구조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액(원)	
16)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제201호	147.53	147.53	365,900,000	비준가격 공용면적 (64.22㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩91,475,000 ₩274,425,000
17)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제202호	118.47	118.47	293,800,000	비준가격 공용면적 (51.58㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩73,450,000 ₩220,350,000
18)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제203호	147.53	147.53	365,900,000	비준가격 공용면적 (64.22㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩91,475,000 ₩274,425,000

(구분건물) 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지목, 용도	구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
19)				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제301호	147.53	147.53	365,900,000	비준가격 공용면적 (64.22㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩91,475,000 ₩274,425,000
20)				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제302호	118.47	118.47	293,800,000	비준가격 공용면적 (51.58㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩73,450,000 ₩220,350,000
21)				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제303호	147.53	147.53	365,900,000	비준가격 공용면적 (64.22㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩91,475,000 ₩274,425,000

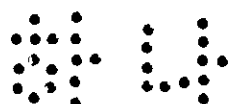
(구분건물) 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지목, 용도	구조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액(원)	
22)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제401호	147.53	147.53	365,900,000	비준가격 공용면적 (64.22㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩91,475,000 ₩274,425,000
23)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제402호	118.47	118.47	293,800,000	비준가격 공용면적 (51.58㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩73,450,000 ₩220,350,000
24)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제403호	147.53	147.53	365,900,000	비준가격 공용면적 (64.22㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩91,475,000 ₩274,425,000



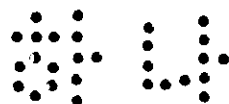
(구분건물) 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지목, 용도	구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
25)	강원도 평창군 대관령면 횡계리	344-97, 344-11 제103동	연립 주택	철근콘크리트 벽식구조 (철근)콘크리트 지붕 4층				
				지1층	116.49			
26)				1층 ~ 4층	각층 481.67			
				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	147.53	147.53	346,700,000	비준가격 공용면적 (64.22㎡) 포함평가
26)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102호	118.47	118.47	278,400,000	비준가격 공용면적 (51.58㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩86,675,000 ₩260,025,000
26)							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩69,600,000 ₩208,800,000



(구분건물) 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지목, 용도	구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액(원)	
27)				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제103호	147.53	147.53	346,700,000	비준가격 공용면적 (64.22㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩86,675,000 ₩260,025,000
28)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제201호	147.53	147.53	365,900,000	비준가격 공용면적 (64.22㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩91,475,000 ₩274,425,000
29)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제202호	118.47	118.47	293,800,000	비준가격 공용면적 (51.58㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩73,450,000 ₩220,350,000



(구분건물) 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지목, 용도	구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
30)				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제203호	147.53	147.53	365,900,000	비준가격 공용면적 (64.22㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩91,475,000 ₩274,425,000
31)				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제301호	147.53	147.53	365,900,000	비준가격 공용면적 (64.22㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩91,475,000 ₩274,425,000
32)				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제302호	118.47	118.47	293,800,000	비준가격 공용면적 (51.58㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩73,450,000 ₩220,350,000

(구분건물) 감정평가명세표

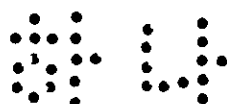
번호	소재지	지번	지목, 용도	구조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액(원)	
33)				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제303호	147.53	147.53	365,900,000	비준가격 공용면적 (64.22㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩91,475,000 ₩274,425,000
34)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제401호	147.53	147.53	365,900,000	비준가격 공용면적 (64.22㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩91,475,000 ₩274,425,000
35)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제402호	118.47	118.47	293,800,000	비준가격 공용면적 (51.58㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액: 건물가액:	₩73,450,000 ₩220,350,000

(구분건물) 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지목, 용도	구조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액(원)	
36)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제403호	147.53	147.53	365,900,000	비준가격 공용면적 (64.22㎡) 포함평가
							배분내역 토지가액 : 건물가액 :	₩91,475,000 ₩274,425,000
	합계						<u>₩12,050,400,000</u>	
						토지가액 :	₩3,012,600,000	(수탁자) 대한주택 보증㈜
						건물가액 :	₩9,037,800,000	(수탁자) 대한토지 신탁㈜

(토지건물) 감정평가명세표

토지 및 건물					면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
번호	소재지	지번	지 목	용도	공 부	사 정	단 가	금 액(원)	
3	강원도 평창군 대관령면 황계리	344-95	대	자연녹지지역	435.00	435.00	534,000	232,290,000	
가	"	위지상 제가등호	제2종 근린생활 시설	철골조 조립식판넬 지붕 단층	98.92	98.92	392,000	38,776,640	550,000x 25/35
4	"	344-96	대	자연녹지지역	153.00	153.00	117,000	17,901,000	현황 "도로" 대한토지 신탁(주) 지분 (21.88㎡) ₩2,559,843
5	"	344-98	전	자연녹지지역	2,884.00	2,884.00	177,000	510,468,000	대한토지 신탁(주) 지분 (2.689㎡) ₩475,953,000
6	"	344-99	전	자연녹지지역	1,184.00	1,184.00	117,000	138,528,000	현황 "도로" 대한토지 신탁(주) 지분 (169.13㎡) ₩19,788,038
7	"	344-100	전	자연녹지지역	983.00	983.00	162,000	159,246,000	



(토지건물) 감정평가명세표

토지 및 건물					면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
번호	소재지	지번	지 목	용도	공 부	사 정	단 가	금 액(원)	
8	"	344-101	전	자연녹지지역	588.00	588.00	186,000	109,368,000	
9	"	344-102	전	자연녹지지역	342.00	342.00	162,000	55,404,000	
소 계								<u>₩1,261,981,640</u>	
10	강원도 평창군 대관령면 황계리	344-51	전	자연녹지지역	9,995.00	9,995.00	190,000	1,899,050,000	(수탁자) 대한주택 보증㈜
소 계								<u>₩3,161,031,640</u>	
합 계								<u>₩15,211,431,640</u>	
-이하여백-									

