

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 노들새마을금고 이사장

건명 : 대한토지신탁 소유물
(강원도 평창군 봉평면 면은리 487 위닉스
에메랄드2차 제나동 제1층 제102호 외)

평가서번호 : 중 양 : 152016-1208-002

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

(주) 중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd.

지사장 안 성 일 (인)

강원도 원주시 시청로 160-1 노블인갤러리 3층2호
(무실동)

강원지사 : T) 033-747-0046 F) 033-745-0146

e-mail : jakw2013@kapaland.co.kr

home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 최영태

최영태



(주)중앙감정평가법인

강원지사장

안성일

감정평가액	칠억구천만원정 (₩790,000,000.-)				
의뢰인	노들새마을금고 이사장	감정평가목적	공매(체납처분)		
채무자	권희숙	제출처	대한토지신탁		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록 표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2016.12.09	2016.12.09	2016.12.11	
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
감정평가내용	구분건물	5개호	구분건물	5개호	790,000,000
	이	하	여	백	
합 계				₩790,000,000	

심사자는 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

이소영



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 강원도 평창군 봉평면 면온리에 소재하는 휘닉스에메랄드2차 제나동 제1층 제102호 외 4개호로서, 노들새마을금고의 구매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2016.12.09을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2016.12.09에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음

5. 감정평가 방법

가. 평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조를 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야함.

2) 적용 평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 공동주택으로서 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

6. 임대관계 및 기타 참고사항

본건의 내부구조 확인은 이해관계인의 부재로 인하여 건축물대장의 건축물현황도 및 외부관찰에 의거 도식화하였는바, 공매 진행시 내부구조 및 관리상태 등은 재확인을 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상부동산의 개황

기 재 항 목		기 재 사 항
입 지 조 건	위 치	본건은 강원도 평창군 봉평면 면온리 소재 '면온ic' 북서측 근거리에 위치하고 있음.
	교 통	본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 전반적인 교통사정은 보통임.
	주위환경	본건 주위는 공동주택 및 근린생활시설 등이 다수 소재하는 관광지(평창휘닉스파크)주변 상가지대로서, 전반적인 입지조건 및 주위환경은 보통임.
건 물 상 황	구 조	구조 : 철근콘크리트구조 철근콘크리트 평스라브지붕 4층 (2014.10.13 사용승인) 외벽 : 인조석 및 목재 붙임 마감 등 내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감 등 창호 : 샷시 마감 등임.
	이용상황	공동주택으로 이용 중임.
	냉난방설비	가스보일러에 의한 난방설비 되어 있음.
	기타설비	상·하수도시설 및 위생설비 등이 구비 되어 있음.
토 지 상 황	형상,지세	인접토지 및 인근 도로대비 완경사지를 등고평탄하게 조성한 부정형 토지임.
	접면도로상태	남동측으로 폭 약 8m 내외의 아스팔트 포장도로에 접함.
	토지이용계획 사항 등	계획관리지역임.
기 타	공부와의 차이	없 음.
	기 타	임대관계는 미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례 비교법에 의한 가격산출 내역

구분	기호(가)~(마) 내용				구분	기호(가)~(마) 내용		
	대상물건개요	소재지	기호(가)~(마) 내용			사용승인 일자	기호(가)~(마) 내용	
대상물건개요	소재지	강원도 평창군 봉평면 면온리 487 휘닉스에메랄드2차 제나동 제1층 제102호				사용승인 일자	2014.10.13	
	건물면적 (㎡)	전유	60.61	대지권면적 (㎡)	74.5	용도	공부	공동주택
		공유	24.06				현황	공동주택
	합계	84.67			단지규모	2개동 16개호		
가격자료	기호(구분)	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래가격/평가가격 (천원)	전유면적 기준단가 (천원)	거래시점/기준시점	
	1 (거래)	면온리 487 휘닉스에메랄드2차 제가동 제4층 제402호	60.61	74.5	160,000	2,640	2015.05.28	
							2014.10.13	
	2 (담보)	면온리 487 휘닉스에메랄드2차 제나동 제2층 제201호	60.61	74.5	153,000	2,524	2014.11.21	
2014.10.13								
거래사례선정	본건 인근 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례#1>을 선정함.							
요인비교 및 가격산정	사정보정	매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로서 사정보정 요인은 없음.					1.000	
	시점수정	본건 가격지수 (2016.11) : 101.6 / 사례 가격지수 (2015.05) : 100.0					1.01600	
	기호(가)~(마) 가치형성 요인비교	단지외부요인 (가로, 접근, 환경, 획지, 행정)		단지내부요인 (노후도, 시공상태등)		호별요인 (층별, 위치별차이, 대지지분)		
		1.00		1.00		0.97		
기호(가)~(마) 비준가격 산정	거래 사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유 면적비교 (본건/사례)	산출가격	비준가격	
	160,000,000	1.000	1.01600	0.970	60.61 / 60.61	157,683,200	158,000,000	
가격결정의견	감정가액	기호(가)~(마) : 790,000,000원 [전유면적(60.61㎡)당 약 2,610,000원/㎡ 임.]						
	결정의견	본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법에 의한 거래사례비교법으로 평가하였으며 본건은 공동주택으로서 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.						

(구분건물) 감정평가 명세표

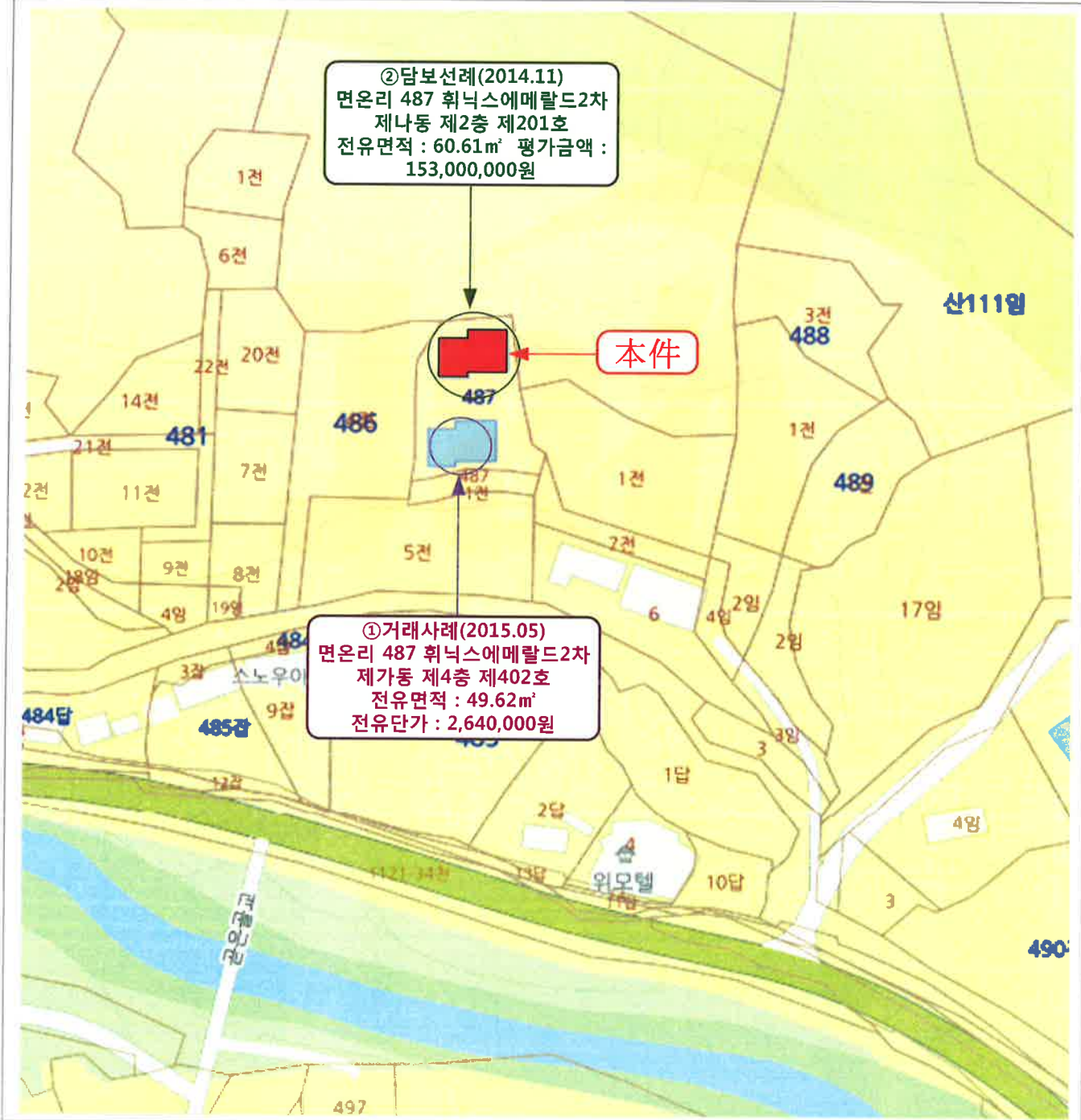
소재지	강원도 평창군 봉평면 면은리 487
건물명	휘닉스 에메랄드2차 제나동 제1층 제102호 외 4개호

기 호	구 분	지 목 용 도	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
			공 부	사 정		
나	철근콘크리트구조 제2층 제201호		60.61	60.61	158,000,000	비준가격 공용부분 (24.06㎡) 포함
			74.5			
			1,192x----	74.5		
			1,192			
다	철근콘크리트구조 제2층 제202호		60.61	60.61	158,000,000	비준가격 공용부분 (24.06㎡) 포함
			74.5			
			1,192x----	74.5		
			1,192			
라	철근콘크리트구조 제4층 제401호		60.61	60.61	158,000,000	비준가격 공용부분 (24.06㎡) 포함
			74.5			
			1,192x----	74.5		
			1,192			
마	철근콘크리트구조 제4층 제402호		60.61	60.61	158,000,000	비준가격 공용부분 (24.06㎡) 포함
			74.5			
			1,192x----	74.5		
			1,192			
합 계					₩790,000,000	
		이	하	여	백	

상세위치도



소재지	강원도 평창군 봉평면 면온리 487 휘닉스에메랄드2차 제나동 제2층 제102호 외
-----	--



②담보선례(2014.11)
면온리 487 휘닉스에메랄드2차
제나동 제2층 제201호
전유면적 : 60.61㎡ 평가금액 :
153,000,000원

本件

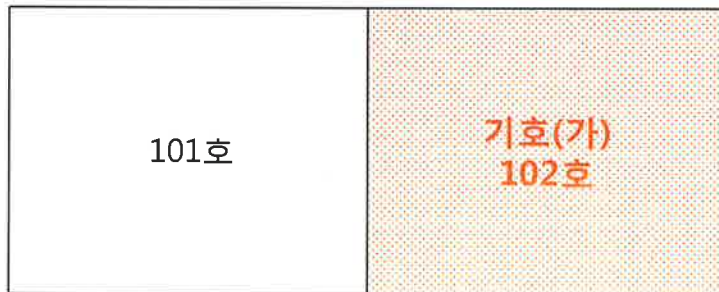
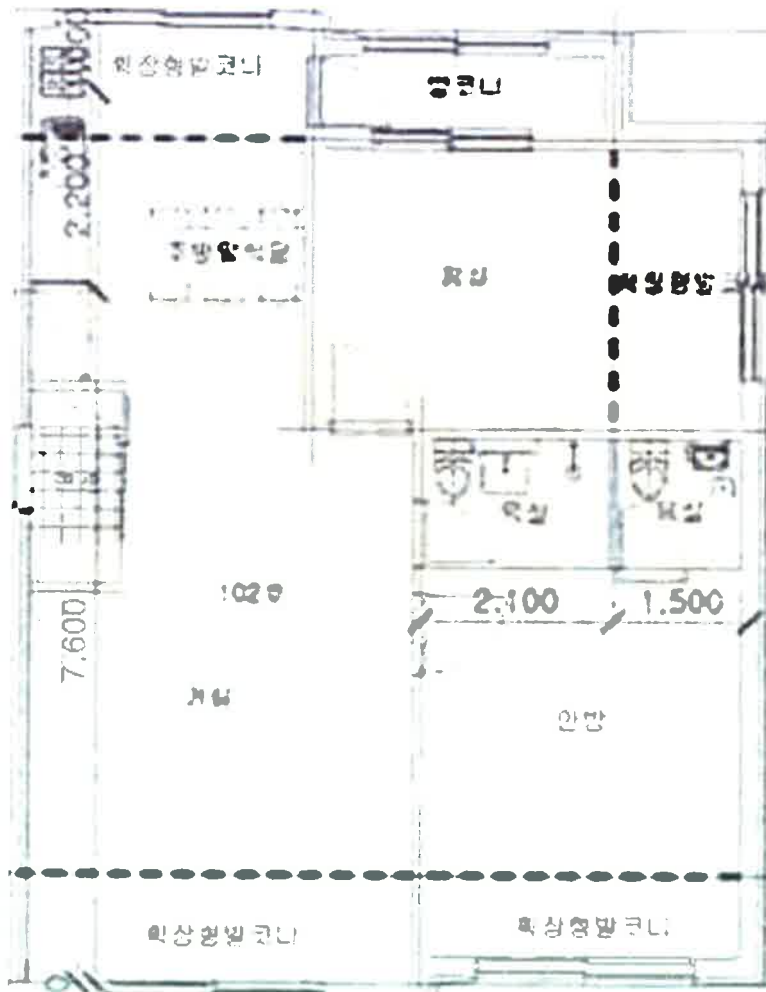
①거래사례(2015.05)
면온리 487 휘닉스에메랄드2차
제가동 제4층 제402호
전유면적 : 49.62㎡
전유단가 : 2,640,000원

내 부 구조 도



NO SCALE

기호(가) 휘닉스에메랄드2차 제나동 제1층 제102호

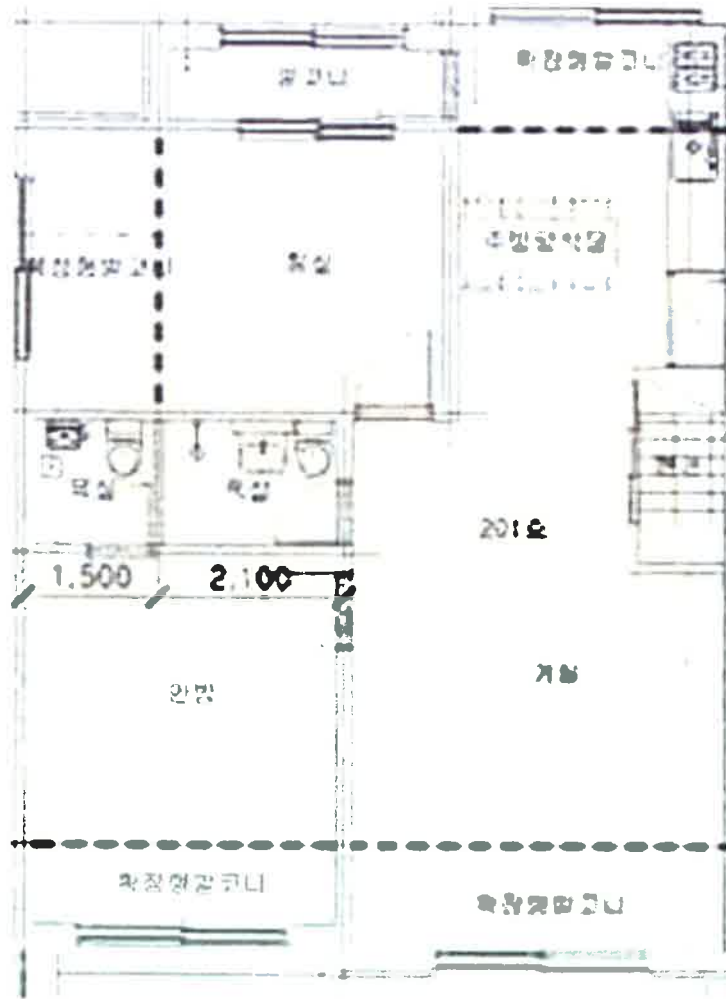


내 부 구조 도



NO SCALE

기호(나) 휘닉스에메랄드2차 제나동 제2층 제201호

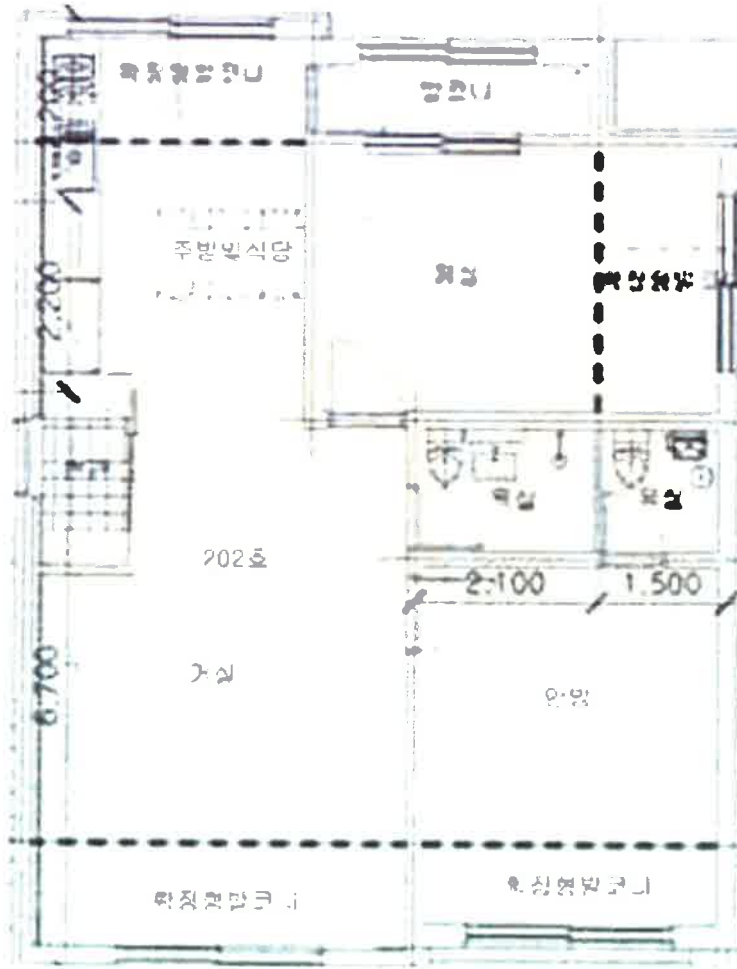


내 부 구조 도

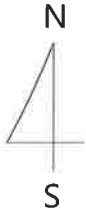


NO SCALE

기호(다) 휘닉스에메랄드2차 제나동 제2층 제202호

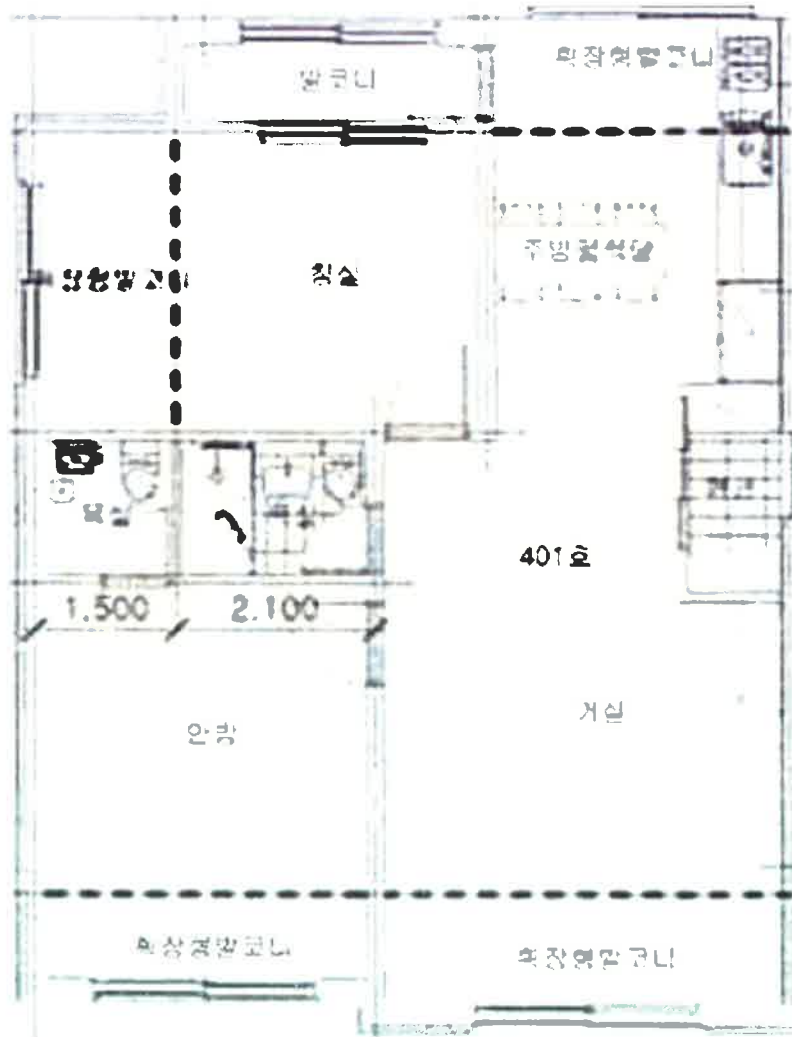


내 부 구조 도



NO SCALE

기호(라) 휘닉스에메랄드2차 제나동 제4층 제401호

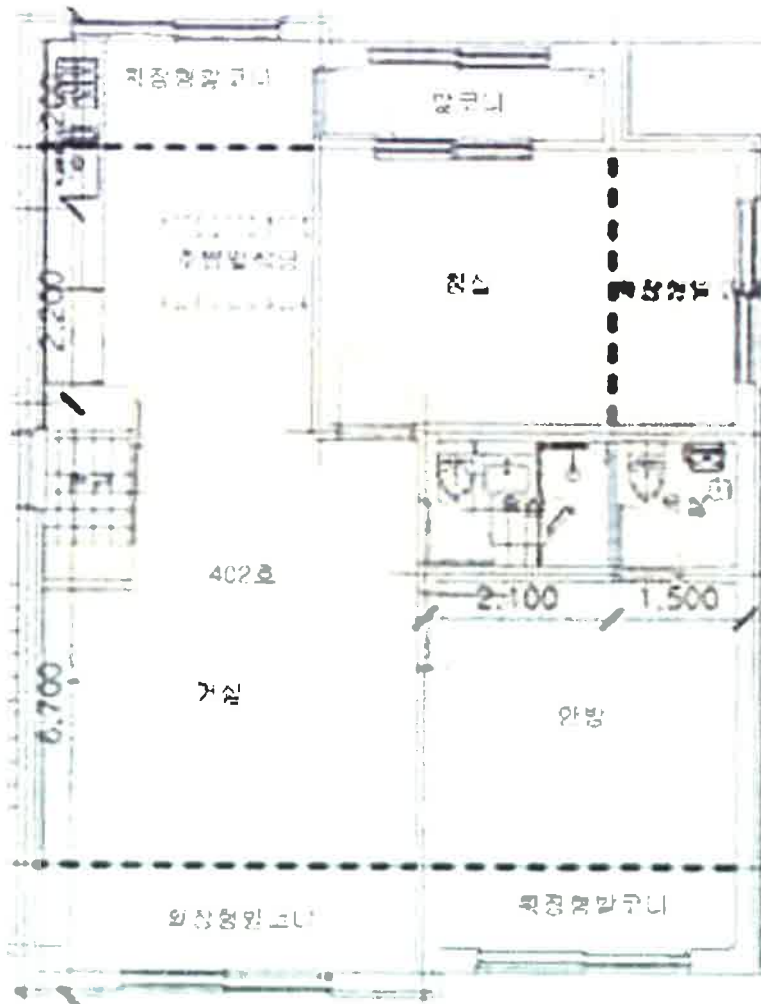


내 부 구조 도



NO SCALE

기호(마) 휘닉스에메랄드2차 제나동 제4층 제402호



사 진 용 지



본 건



본 건

사 진 용 지



본건 단지 전경