

2023.06.19

감정평가서

APPRAISAL REPORT

| | |
|---------|--|
| 건명 | 강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 487 휘닉스에메랄드2차 제나동 제1층 제102호 외 (부동산) |
| 의뢰인 | 노들새마을금고 이사장 |
| 감정평가서번호 | 경일10-230613-213 |

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관



(주)경일감정평가법인



서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX.(02)2142-3803

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 김시우

김시우



(주)경일감정평가법인 대표이사

배태성 (서명 또는 인)



| | | | | | | |
|----------------|---|-------------|------------|-------------|------------|----------------|
| 감정평가액 | 칠억이천이백만원정 (₩722,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 노들새마을금고 이사장 | | 감정평가 목적 | 공매 | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | 노들새마을금고 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 권희숙 (수탁자: 대한토지신탁주식회사) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀제시목록, 등기사항전부증명서 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2023.06.15 | 2023.06.15 | 2023.06.16 | |
| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적 또는 수량(㎡) | 종류 | 면적 또는 수량(㎡) | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 5세대 | 구분건물 | 5세대 | - | 722,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | 합계 | | | | | ₩722,000,000.- |
| 심사확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 이종현 (인) | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 소재 '면온초등학교' 동측 근거리에 위치하는 구분 건물[주용도: 공동주택, 명칭: 휘닉스에메랄드2차, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제나동 제1층 제102호 외 4세대 로서, 노들새마을금고의 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

| | | | | | | | | |
|-------------------|---|----------|-----------------------|-----------|----------------------|-----------|---------------|----------|
| 소재지 | 강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 487 (강원특별자치도 평창군 봉평면 태기로 573-24) | | | | | | | |
| 명칭 동/층/호수 | 휘닉스에메랄드2차 제나동 제1층 제102호 외 4세대 | | | | | | | |
| 건물 개 의 황 | 지목 | 용도지역 | 대지면적(m ²) | | 연면적(m ²) | | 층수 (지하/지상) | |
| | 대 | 계획관리 | 1,192 | | 677.36 | | -1/4 | |
| | 주구조 | | 주용도 | | 사용승인일 | | 단지규모 | |
| | 철근콘크리트구조 철근콘크리트 평스라브지붕 | | 공동주택 | | 2014.10.13 | | 동수 | 세대/호 |
| 설비현황 | 난방 설비 | 냉방 설비 | 위생 및 급배수설비 | 소화전 설비 | 화재탐지 설비 | 승강기 설비 | 도시가스 설비 | 기타 설비 |
| | ○ | - | ○ | - | - | ○ | - | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

| 기호 | 명칭 동/층/호 | 전유면적(㎡) | | 공용면적 (㎡) | 계약면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 비고 |
|----|----------------------|---------|--------|-------------|-------------|------------|-------|
| | | 공부 | 사정 | | | | |
| 가 | 휘닉스에메랄드2차 나/1/102 | 60.61 | 60.61 | 24.06 | 84.67 | 74.5 | 다세대주택 |
| 나 | 휘닉스에메랄드2차 나/2/201 | 60.61 | 60.61 | 24.06 | 84.67 | 74.5 | 다세대주택 |
| 다 | 휘닉스에메랄드2차 나/2/202 | 60.61 | 60.61 | 24.06 | 84.67 | 74.5 | 다세대주택 |
| 라 | 휘닉스에메랄드2차 나/4/401 | 60.61 | 60.61 | 24.06 | 84.67 | 74.5 | 다세대주택 |
| 마 | 휘닉스에메랄드2차 나/4/402 | 60.61 | 60.61 | 24.06 | 84.67 | 74.5 | 다세대주택 |
| 합계 | | 303.05 | 303.05 | 120.3 | 423.35 | 372.5 | - |

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 06월 15일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2023년 06월 15일 입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기타 참고사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였으며, 관련 공부서류 (등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등)로 확인하였습니다.
- 본건의 위치확인 및 내부구조는 의뢰인 요청에 의거 건축물현황도를 기준으로 확인하였습니다.
- 본건은 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있습니다.
- 본건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 하는 평가액에서, 귀 요청 및 감정평가 목적에 따라 토지와 건물의 가액을 배분하여 표기하였습니다.
- 본건 토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 간행한 "공동주택 토지·건물 배분비율표 작성 연구" 내 [최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택)]를 참고하였습니다.
- 본 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가 목적을 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 전입세대 열람내역

| 소재지 (도로명) | 전입세대주 | 주민등록 전입일자 | 비고 |
|---|-------|-----------|----|
| 강원특별자치도 평창군 봉평면 면은리 487 휘닉스에메랄드 2차 제나동 제1층 102호,201호,202호,401호,402호 (강원특별자치도 평창군 봉평면 태기로 573-24) | - | - | - |

Ⅱ. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니니다.

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 의뢰인요청(평가목적)에 의거 토지·건물을 구분평가하되 배분비율은 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법에 의한 비준가격에서 한국부동산연구원 등이 제시한 “공동주택 토지·건물 배분비율표 작성 연구” 내 [최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택)]에 의거 배분하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

| 기호 | 소재지 | 명칭 동/층/호 | 전유면적 (㎡) | 이용상황 | 거래금액 (원) | 전유면적 기준단가 (원/㎡) | 거래시점 |
|----|----------------------|--------------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|------------|
| | | | | | | | 사용승인일 |
| A | 면온리 487 (본건 내) | 휘닉스 에메랄드2차 가/1/102 | 60.61 | 다세대 주택 | 143,000,000 | 2,360,000 | 2017.09.04 |
| | | | | | | | 2014.10.13 |
| B | 하진부리 195-68 | 삼성家빌 B동/5/503 | 53.13 | 도시형 생활주택 | 250,000,000 | 4,710,000 | 2023.01.04 |
| | | | | | | | 2021.12.20 |
| C | 하진부리 28-36 | 대경타운2차 102/3/301 | 70.279 | 다세대 주택 | 198,000,000 | 2,820,000 | 2022.12.12 |
| | | | | | | | 2016.04.08 |
| D | 창동리 364-11 | 매종700 제1/5/501 | 68.75 | 다세대 주택 | 198,400,000 | 2,890,000 | 2022.05.14 |
| | | | | | | | 2021.07.30 |

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사
례(D)"를 "기호(가)~(마)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

사례 기호(D) : 본건 기호(가)~(마)

본건은 구분건물(다세대주택)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동을, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 강원 (연립·다세대) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정 하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

| 구 분 | 적 용 치 | 비 고 |
|-----------------------|---------|---------------|
| 사례의 매매시점 당시 매매가격지수 | 101.1 | 2022.4 |
| 기준시점 당시 매매가격지수 | 100.7 | 2023.5 |
| 시점수정치 | 0.99604 | 100.7 / 101.1 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

■ 주거용

[본건 기호(가) / 사례 기호(D)]

| 조 건 | 항 목 | 비교치 | 비 고 |
|---------------|---|-------|---|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등 | 0.88 | 본건은 사례 대비 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 공공시설 및 편익시설과의 배치 등에서 열세합니다. |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등 | 0.96 | 본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세합니다. |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 0.95 | 본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세합니다. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 대체로 유사합니다. |
| 개 별 요 인 비 교 치 | | 0.803 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주거용

[본건 기호(나),(다) / 사례 기호(D)]

| 조 건 | 항 목 | 비교치 | 비 고 |
|----------------------|---|--------------|---|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등 | 0.88 | 본건은 사례 대비 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 공공시설 및 편익시설과의 배치 등에서 열세합니다. |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등 | 0.96 | 본건은 사례 대비 경과 연수에 따른 노후도 등에서 열세합니다. |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 0.98 | 본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세합니다. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 대체로 유사합니다. |
| 개 별 요 인 비 교 치 | | 0.828 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주거용

[본건 기호(라),(마) / 사례 기호(D)]

| 조 건 | 항 목 | 비교치 | 비 고 |
|---------------|---|-------|---|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등 | 0.88 | 본건은 사례 대비 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 공공시설 및 편익시설과의 배치 등에서 열세합니다. |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등 | 0.96 | 본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세합니다. |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 1.00 | 대체로 유사합니다. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 대체로 유사합니다. |
| 개 별 요 인 비 교 치 | | 0.845 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

| 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|----|---------------|-------|---------|--------------|---------------|---------------|
| 가 | 2,890,000 | 1.000 | 0.99604 | 0.803 | 2,311,480 | 2,310,000 |
| 나 | 2,890,000 | 1.000 | 0.99604 | 0.828 | 2,383,444 | 2,380,000 |
| 다 | 2,890,000 | 1.000 | 0.99604 | 0.828 | 2,383,444 | 2,380,000 |
| 라 | 2,890,000 | 1.000 | 0.99604 | 0.845 | 2,432,379 | 2,430,000 |
| 마 | 2,890,000 | 1.000 | 0.99604 | 0.845 | 2,432,379 | 2,430,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 기호 | 명칭 동/층/호 | 전유면적 (㎡) | 결정단가 (원/㎡) | 산출가액 (원) | 시산가액 (원) |
|-----|----------------------|-------------|---------------|-------------|-------------|
| 가 | 휘닉스에메랄드2차 나/1/102 | 60.61 | 2,310,000 | 140,009,100 | 140,000,000 |
| 나 | 휘닉스에메랄드2차 나/2/201 | 60.61 | 2,380,000 | 144,251,800 | 144,000,000 |
| 다 | 휘닉스에메랄드2차 나/2/202 | 60.61 | 2,380,000 | 144,251,800 | 144,000,000 |
| 라 | 휘닉스에메랄드2차 나/4/401 | 60.61 | 2,430,000 | 147,282,300 | 147,000,000 |
| 마 | 휘닉스에메랄드2차 나/4/402 | 60.61 | 2,430,000 | 147,282,300 | 147,000,000 |
| 합 계 | | 303.05 | - | - | 722,000,000 |

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

| 구 분 | 가격수준 (전유면적 기준) | 비 고 |
|-------|---------------------------|-------|
| 다세대주택 | 2,000,000~3,000,000원/㎡ 수준 | 본건 인근 |

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 유사부동산 평가사례

| 기호 | 소재지 | 명칭 동/층/호 | 전유면적 (㎡) | 이용상황 | 평가액 (원) | 평가단가 (원/㎡) | 기준시점 | 평가 목적 |
|----|----------------------|------------------------------|-------------|-------------|-------------|---------------|------------|----------|
| | | | | | | | 사용승인일 | |
| 1 | 면온리 487 (본건 내) | 휘닉스에메랄드2차 가/3/302 | 60.61 | 다세대 주택 | 130,000,000 | 2,140,000 | 2021.04.15 | 담보 |
| | | | | | | | 2014.10.13 | |
| 2 | 면온리 487 (본건) | 휘닉스에메랄드2차 나/1/102 | 60.61 | 다세대 주택 | 145,000,000 | 2,390,000 | 2020.05.18 | 담보 |
| | | | | | | | 2014.10.13 | |
| 3 | 면온리 487 (본건) | 휘닉스에메랄드2차 나/2/201 | 60.61 | 다세대 주택 | 145,000,000 | 2,390,000 | 2020.05.18 | 담보 |
| | | | | | | | 2014.10.13 | |
| 4 | 면온리 487 (본건) | 휘닉스에메랄드2차 나/2/202 | 60.61 | 다세대 주택 | 145,000,000 | 2,390,000 | 2020.05.18 | 담보 |
| | | | | | | | 2014.10.13 | |
| 5 | 면온리 487 (본건) | 휘닉스에메랄드2차 나/4/401 | 60.61 | 다세대 주택 | 145,000,000 | 2,390,000 | 2020.05.18 | 담보 |
| | | | | | | | 2014.10.13 | |
| 6 | 면온리 487 (본건) | 휘닉스에메랄드2차 나/4/402 | 60.61 | 다세대 주택 | 145,000,000 | 2,390,000 | 2020.05.18 | 담보 |
| | | | | | | | 2014.10.13 | |
| 7 | 면온리 487 (본건 내) | 휘닉스에메랄드2차 가/3/301 | 60.61 | 다세대 주택 | 160,000,000 | 2,640,000 | 2019.08.28 | 법원 경매 |
| | | | | | | | 2014.10.13 | |
| 8 | 횡계리 258-11 | 2/4/401 | 66.61 | 다세대 주택 | 221,000,000 | 3,320,000 | 2022.10.20 | 담보 |
| | | | | | | | 2022.10.07 | |
| 9 | 용산리 678외 | 평창스카이 테라하우스 106/4/S404 | 84.8746 | 연립주택 | 323,000,000 | 3,810,000 | 2022.01.24 | 담보 |
| | | | | | | | 2016.07.05 | |
| 10 | 창동리 364-11 | 메종700 1/3/302 | 68.75 | 다세대 주택 | 198,000,000 | 2,880,000 | 2023.04.21 | 법원 경매 |
| | | | | | | | 2021.07.30 | |
| 11 | 하진부리 195-68 | 삼성家빌 B/2/202 | 53.5 | 도시형 생활주택 | 160,000,000 | 2,990,000 | 2022.04.29 | 담보 |
| | | | | | | | 2021.12.20 | |

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)

722,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지·건물의 가액 배분

1. 토지·건물 배분비율의 결정방법

토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 간행한 “공동주택 토지·건물 배분비율표 작성 연구” 내 [최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택)]”를 근거로 하여 본건의 물건별 특성 및 본건의 원가산정에 의한 토지·건물 비율 등을 고려하였습니다.

[최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택)]

| 구 분 | 5년 이하 | | 6~10년 | | 11~15년 | | 16~20년 | | 21~25년 | | 26~30년 | | 30년 초과 | |
|--------|-------|----|-------|----|--------|----|--------|----|--------|----|--------|----|--------|----|
| | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 |
| 전국 | 3 | 7 | 4 | 6 | 4 | 6 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 6 | 4 |
| 서울 | 7 | 3 | 7 | 3 | 7 | 3 | 7 | 3 | 7 | 3 | 8 | 2 | 9 | 1 |
| 도심권 | 7 | 3 | 7 | 3 | 7 | 3 | 7 | 3 | 8 | 2 | 9 | 1 | 9 | 1 |
| 동북권 | 6 | 4 | 7 | 3 | 7 | 3 | 7 | 3 | 7 | 3 | 8 | 2 | 9 | 1 |
| 동남권 | 7 | 3 | 8 | 2 | 8 | 2 | 8 | 2 | 8 | 2 | 9 | 1 | 9 | 1 |
| 서남권 | 7 | 3 | 7 | 3 | 7 | 3 | 7 | 3 | 7 | 3 | 8 | 2 | 9 | 1 |
| 서북권 | 7 | 3 | 7 | 3 | 7 | 3 | 7 | 3 | 7 | 3 | 8 | 2 | 9 | 1 |
| 수도권 | 4 | 6 | 4 | 6 | 5 | 5 | 5 | 5 | 6 | 4 | 7 | 3 | 8 | 2 |
| 경기 | 4 | 6 | 4 | 6 | 5 | 5 | 5 | 5 | 6 | 4 | 7 | 3 | 8 | 2 |
| 경부권역 | 5 | 5 | 5 | 5 | 6 | 4 | 6 | 4 | 6 | 4 | 7 | 3 | 8 | 2 |
| 서해안권역 | 4 | 6 | 5 | 5 | 5 | 5 | 6 | 4 | 6 | 4 | 7 | 3 | 8 | 2 |
| 경의권역 | 4 | 6 | 4 | 6 | 5 | 5 | 5 | 5 | 6 | 4 | 7 | 3 | 8 | 2 |
| 경원권역 | 3 | 7 | 3 | 7 | 4 | 6 | 5 | 5 | 5 | 5 | 6 | 4 | 7 | 3 |
| 동부권역 | 4 | 6 | 4 | 6 | 4 | 6 | 5 | 5 | 5 | 5 | 6 | 4 | 7 | 3 |
| 인천 | 4 | 6 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 6 | 4 | 7 | 3 | 8 | 2 |
| 5대 광역시 | 4 | 6 | 4 | 6 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 6 | 4 | 7 | 3 |
| 기타 도지역 | 3 | 7 | 3 | 7 | 3 | 7 | 4 | 6 | 4 | 6 | 5 | 5 | 6 | 4 |

- 주 1 : 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음
- 주 2 : 본 배분비율표는 공동주택의 각 동(棟)별 1층의 1개 호를 기준으로 산정하였음
- 주 3 : 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음
- 주 4 : 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음
- 주 5 : 공동주택의 토지·건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

주 6 : 서울, 경기지역의 세부 지역구분은 다음과 같음

| 구분 | | 상세 지역 |
|-----|------|---|
| 서울 | 도심권 | 종로구, 중구, 용산구 |
| | 동북권 | 도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구 |
| | 동남권 | 서초구, 강남구, 송파구, 강동구 |
| | 서남권 | 동작구, 관악구, 금천구, 영등포구, 구로구, 양천구, 강서구 |
| | 서북권 | 은평구, 서대문구, 마포구 |
| 경기도 | 경부권 | 수원시, 성남시, 용인시, 과천시, 안양시, 군포시, 의왕시, 안성시 |
| | 서해안권 | 안산시, 부천시, 광명시, 시흥시, 화성시, 오산시, 평택시 |
| | 경의권 | 고양시, 김포시, 파주시 |
| | 경원권 | 의정부시, 양주시, 동두천시, 포천시, 연천군 |
| | 동부권 | 남양주시, 광주시, 이천시, 구리시, 하남시, 양평군, 여주군, 가평군 |

※ 출처: 집합건물 구분 평가시 토지건물 배분비율에 관한 연구(2021, 한국부동산연구원)

2. 토지·건물 배분비율의 결정

본건(다세대주택)은 상기 자료 등을 종합적으로 고려하여 본건 구분건물의 토지·건물 배분비율을 30% : 70% 으로 결정하였습니다.

3. 토지·건물 배분가액의 결정

| 기호 | 명칭 동/층/호 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 시산가액 (원) | 배분율(%) | | 결정가액(원) | |
|----|----------------------|-------------|------------|-------------|--------|----|------------|-------------|
| | | | | | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 |
| 가 | 휘닉스에메랄드2차 나/1/102 | 60.61 | 74.5 | 140,000,000 | 30 | 70 | 42,000,000 | 98,000,000 |
| 나 | 휘닉스에메랄드2차 나/2/201 | 60.61 | 74.5 | 144,000,000 | 30 | 70 | 43,200,000 | 100,800,000 |
| 다 | 휘닉스에메랄드2차 나/2/202 | 60.61 | 74.5 | 144,000,000 | 30 | 70 | 43,200,000 | 100,800,000 |
| 라 | 휘닉스에메랄드2차 나/4/401 | 60.61 | 74.5 | 147,000,000 | 30 | 70 | 44,100,000 | 102,900,000 |
| 마 | 휘닉스에메랄드2차 나/4/402 | 60.61 | 74.5 | 147,000,000 | 30 | 70 | 44,100,000 | 102,900,000 |


구분건물 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지목· 용도 | 용도지역 및 구조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|------------|-----|-----|-----------|------------------------------|---------|--|-----------------------|----------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 다 | | | | (내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호 | 60.61 | 60.61 | 144,000,000 | 공용면적 24.06㎡ 포함 |
| | | | | | 74.5 | | | |
| | | | | 1 소유권대지권 | ----- | 74.5 | | |
| | | | | | 1,192 | | | |
| | | | | | | 토지·건물 토 지 : 43,200,000 건 물 : 100,800,000 | | |
| 라 | | | | (내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호 | 60.61 | 60.61 | 147,000,000 | 공용면적 24.06㎡ 포함 |
| | | | | | 74.5 | | | |
| | | | | 1 소유권대지권 | ----- | 74.5 | | |
| | | | | | 1,192 | | | |
| | | | | | | 토지·건물 토 지 : 44,100,000 건 물 : 102,900,000 | | |
| 마 | | | | (내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호 | 60.61 | 60.61 | 147,000,000 | 공용면적 24.06㎡ 포함 |
| | | | | | 74.5 | | | |
| | | | | 1 소유권대지권 | ----- | 74.5 | | |
| | | | | | 1,192 | | | |
| | | | | | | 토지·건물 토 지 : 44,100,000 건 물 : 102,900,000 | | |
| 합 계 | | | | | | | ₩722,000,000.- | |
| | | 이 | | 하 여 | | 백 | | |

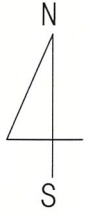
구분건물감정평가요항표(1)

| | |
|----------------------|--|
| <p>위 치</p> | <p>본건은 강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 소재 '면온초등학교' 동측 근거리에 위치합니다.</p> |
| <p>주 위 환 경</p> | <p>본건 인근으로 근린생활시설, 농경지, 단독주택, 스키장 등이 혼재하고 있는 등 전반적인 주위환경은 보통시 됩니다.</p> |
| <p>교 통 상 황</p> | <p>본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.</p> |
| <p>토지의 형상 및 이용상황</p> | <p>본건은 인접필지 및 도로대비 완경사인 지대를 자체지반 등고 평탄하게 조성한 부정형 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중입니다.</p> |
| <p>인 접 도로 상 황</p> | <p>본건 필지 남동측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.</p> |
| <p>토지이용계획 관 계</p> | <p>강원도에서 강원특별자치도로 행정구역 변경에 의하여 토지이용계획확인원은 정리중에 있는 바, 업무 진행시 참고 바랍니다.</p> |
| <p>본건 동 전 경</p> |  |

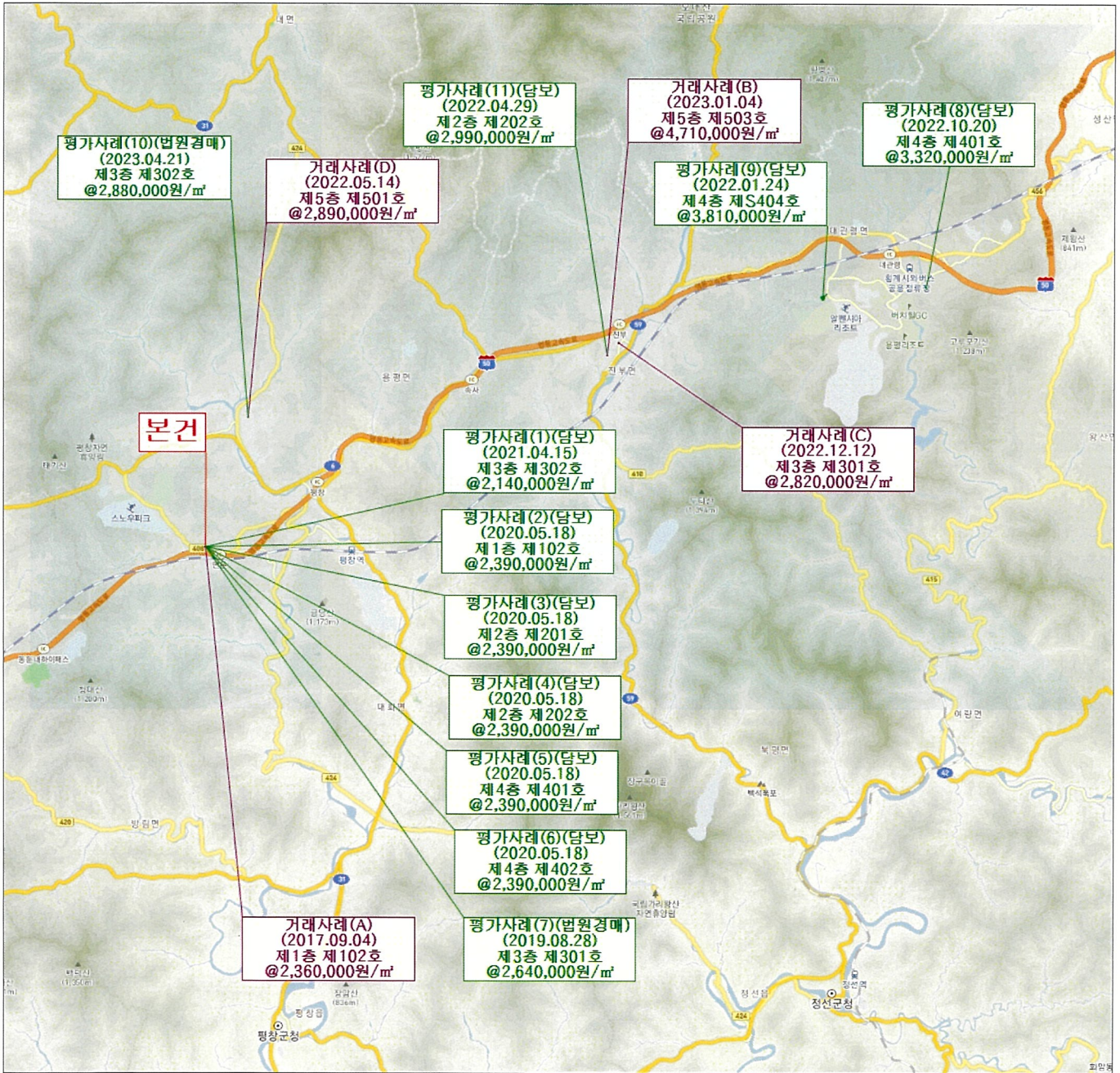
구분건물감정평가요항표(2)

| | |
|---------------------------|--|
| <p>건물 구조</p> | <p>철근콘크리트구조 철근콘크리트평스라브지붕 지하1층 / 지상4층 건 내 (명칭 : 휘닉스에메랄드2차) 제1층 제102호 외 4세대 로서, (사용승인일 : 2014.10.13) 외 벽 : 석재 마감 등 창 호 : 사시창호 마감 등입니다.</p> |
| <p>이용 상황</p> | <p>본건 기호(가)~(마)는 다세대주택으로 이용중입니다. ※ 자세한 사항은 후면 " 건물개황도 " 참고 바랍니다.</p> |
| <p>부대 설비</p> | <p>본건 기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 구비되어있습니다.</p> |
| <p>부합물 및 종물 관계</p> | <p>-.</p> |
| <p>임대 상황</p> | <p>-.</p> |
| <p>공부와의 차이 및 기타사항</p> | <p>-.</p> |
| <p>본건 전경</p> |  |

상세 위치도



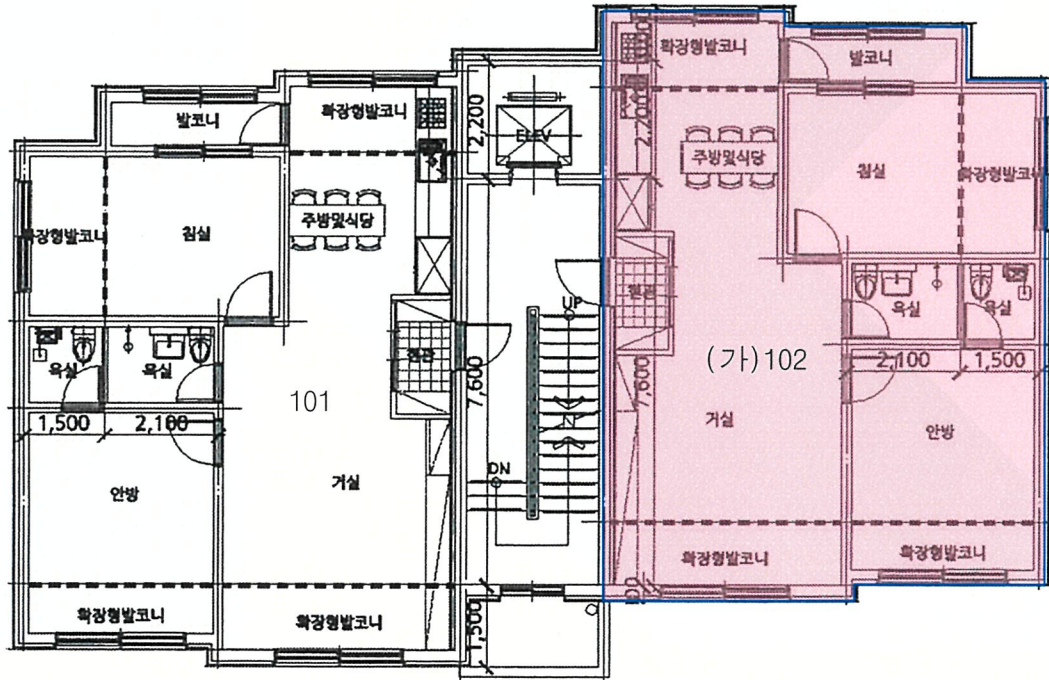
| | |
|-----|--|
| 소재지 | 강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 487 휘닉스에메랄드2차 제나동 제1층 제102호 외 |
|-----|--|



건물개황도

4

호별배치도

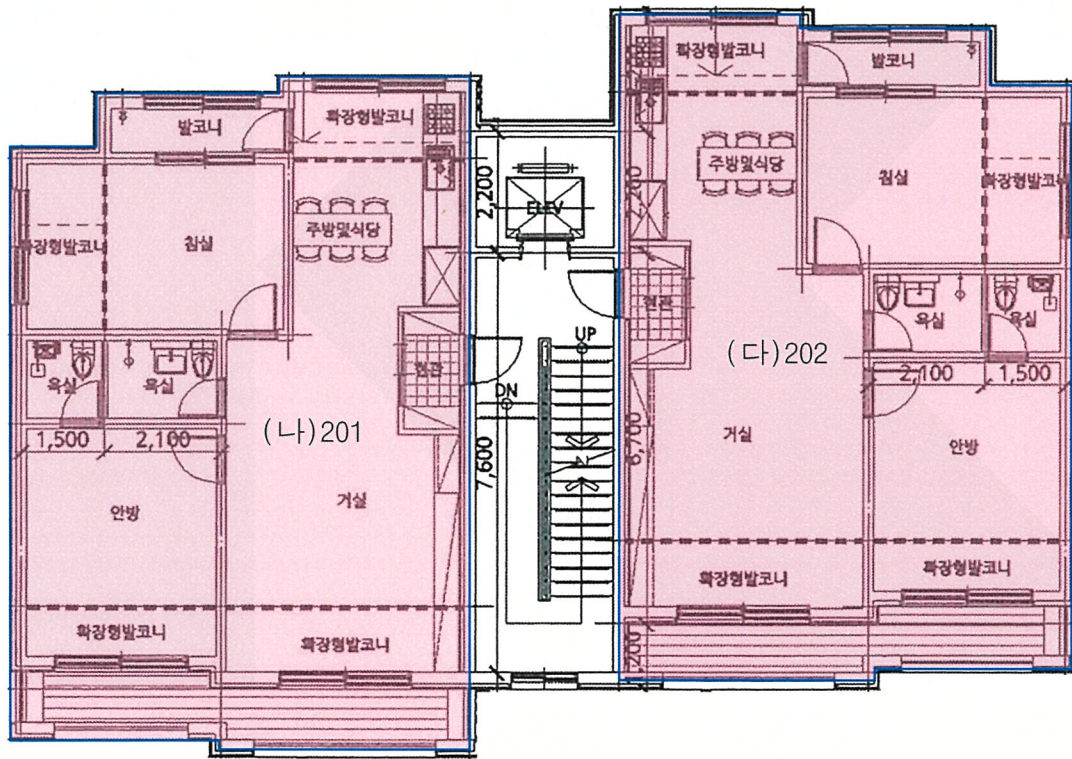


< 휘닉스에메랄드2차 제나동 제1층 >

건물개황도

4

호별배치도

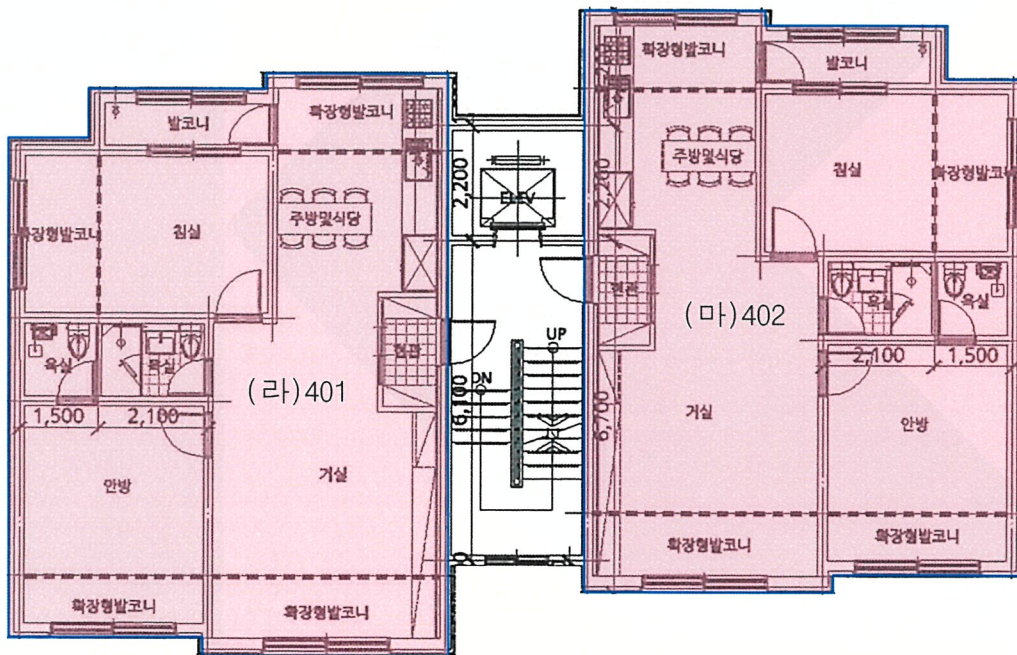


< 휘닉스에메랄드2차 제나동 제2층 >

건물개황도

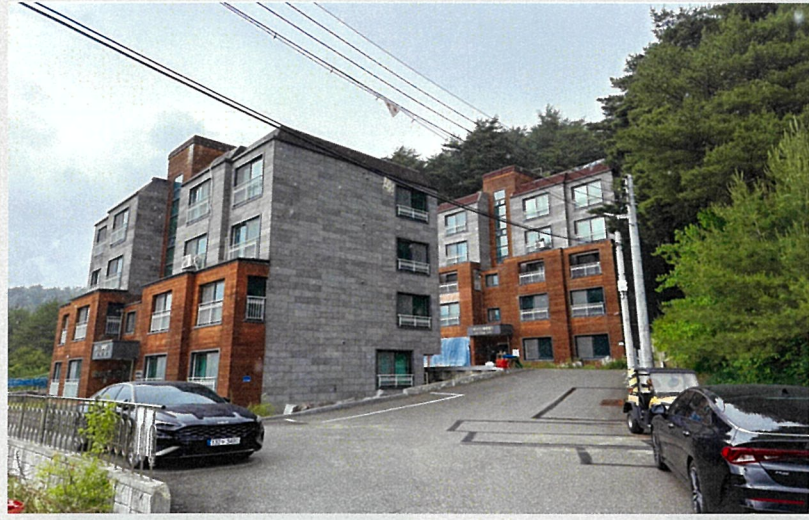
4

호별배치도



< 휘닉스에메랄드2차 제나동 제4층 >

사 진 용 지



【본건 단지 전경】



【본건 동 전경】



【본건 동 공동현관 전경】

사 진 용 지



【주위 환경】



【주위 환경】

수 수 료 청 구 서

노들새마을금고 이사장 귀하

감정평가서번호 : 10-230613-213

2023-06-13자로 의뢰하신 『강원특별자치도 평창군 봉평면 면온리 487 휘닉스에메랄드2차 제나동 제1층 제102호 외』 에 대한 감정평가가 완료되었으므로 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

| 과 목 | 금 액 | 비 고 |
|-----------|--------------|---|
| 평가수수료 | ₩755,840.- | ※ 감정평가수수료 하한 적용 $596,000 + (222,000,000 \times 9 / 10,000 \times 0.8) \approx 755,840$ |
| 실비 | 272,200 | |
| 여 비 | 50,000 | |
| 물건조사비 | 7,600 | |
| 공부발급비 | 5,000 | |
| 기타 실비 | 334,800 | |
| 특별용역비 | | |
| 실비 합계 | 334,800 | |
| 합 계 | ₩1,090,000.- | * 1,000원미만절사 |
| 부 가 가 치 세 | ₩109,000 | |
| 총 계 | ₩1,199,000.- | |
| 기납부 착수금 | ₩ | |
| 정 산 청 구 액 | ₩1,199,000.- | |

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 (예금주 : (주)경일감정평가법인) ★ 사업자번호 : 120-86-31140

| | |
|--|---|
| ◆ 전북은행 : 1023-01-0317690 ◆ 기업은행 : 337-032089-01-012 ◆ 광주은행 : 270-107-001662 ◆ 새마을금고 : 9002-1352-2934-4 ◆ 수협중앙회 : 026-13-004771 ◆ 씨티은행 : 116-53280-246 ◆ KEB하나은행 : 102-910005-53804 ◆ 하나저축은행 : 067-04-13-002387-4 ◆ 송파농협 : 355-0047-2337-13 | ◆ 국민은행 : 076-25-0023-363 ◆ 농협은행 : 018-01-210782 ◆ 산업은행 : 022-6100-1661-705 ◆ 서울축산농협 : 170192-51-009283 ◆ 신한은행 : 100-025-469003 ◆ 우리은행 : 1005-201-560163 ◆ SC은행 : 350-20-403157 ◆ 신용협동조합 : 131-019-591567 ◆ 한국투자저축은행 : 551-12-13-0000091 |
|--|---|

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 대 표 이 사 배 태 성

(TEL : (02)2142-3800 FAX : (02)2142-3803)

