

감 정 평 가 서

감정의뢰인	노들새마을금고
건 명	강원도 평창군 봉평면 면온리 487 제나동 제1층 제102호외
감정서번호	삼일 011911-5-00001

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.



삼 일 감 정 평 가 법 인 (주)

SAMIL APPRAISAL CO., LTD (T:02-744-1601 F:02-744-1603)



삼일감정평가법인(주)

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

정신근

정

신

근



삼일감정평가법인(주)

대표이사

김

현

철

(서명 또는 인)



감정평가액	칠억오천만원정 (₩750,000,000.-)				
의뢰인	노들새마을금고		감정평가 목적	공매	
채무자	권희숙		제출처	노들새마을금고	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사 (수탁자)		기준가치	시장가치	
			감정평가 조건	-	
목록 표시근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일
			2019.11.11	2019.11.11	2019.11.11
감 정 평 가 내 용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적(수량) (㎡)	종류	면적(수량) (㎡)	단가
	구분건물	5세대	구분건물	5세대	750,000,000
	합계				₩750,000,000
		이	하	여	백
심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 감정평가사</p> <p>채 제 성</p>				



감정평가액 산출근거 및 결정의견

PAGE : 1

I. 평가개요

가. 대상물건 개요

본건은 강원도 평창군 봉평면 면온리 소재 '면온초등학교' 동측 인근에 위치하는 구분건물 휘닉스에메랄드2차 제나동 제1층 제102호외 4개호로서, 노들새마을금고의 구매목적에 위한 감정평가 건임.

나. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호, 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제2호 및 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2019.11.11를 기준으로 평가함.

2. 실지조사 실시기간

물건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2019.11.11에 실시하였음.

3. 감정평가조건

없음.



감정평가액 산출근거 및 결정의견

PAGE : 2

다. 감정평가방법

1. 본건은 구분건물로서, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 평가하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.
2. 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액은 감정평가 3방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 주거용 구분건물의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.



감정평가액 산출근거 및 결정의견

PAGE : 3

II. 감정평가액 산출근거

가. 대상 부동산 개황

소재지	강원도 평창군 봉평면 면온리 487							
명칭/층/호수	휘닉스에메랄드2차 제나동 제1층 제102호외 4개호							
사용승인일	2014.10.13			구 조	철근콘크리트구조			
면적 (㎡)	기호	전용면적	공용면적	공급면적	대지권	전용률(%)		
	가	60.61	24.06	84.67	74.5	71.6		
	나	60.61	24.06	84.67	74.5	71.6		
	다	60.61	24.06	84.67	74.5	71.6		
	라	60.61	24.06	84.67	74.5	71.6		
	마	60.61	24.06	84.67	74.5	71.6		
용 도	공 부				현 황			
	다세대주택				다세대주택			
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	-	-	○	○	-



감정평가액 산출근거 및 결정의견

PAGE : 4

나. 거래사례비교법

1. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 [출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

사 례	소재지	건물명칭	층 /호수	전용면 적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						단 가(원/㎡)	사용승인일
a	진조리 80-21	진조리 다세대주택	제에이동 제5호	64.37	159.55	110,000,000	2018.07
						@1,708,871	2004.05
	본건(가 ~ 마)은 거래사례 대비 단지외부요인 및 단지내부요인에서 우세함.						
b	면온리 487	휘닉스 에메랄드 2차	제가동 제4층 제402호	60.61	74.5	160,000,000	2015.05
						@2,639,828	2014.10
	본건(가 ~ 마)은 거래사례 대비 가치형성요인 대등함.						
c	면온리 487	휘닉스 에메랄드 2차	제나동 제2층 제202호	60.61	74.5	160,000,000	2015.06
						@2,639,828	2014.10
	본건 거래사례임.						

(2) 비교사례의 선정

인근건물 내의 거래사례로 대상물건과 물적 특성이 유사하여 비교가능성이 높게 거래된 '거래사례 a'를 선정함.

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).



감정평가액 산출근거 및 결정의견

PAGE : 5

3. 시점수정

(1) 한국감정원이 발표하는 월간 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “강원도 연립주택 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(2) 강원도 연립주택 월별 매매가격지수

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2018	99.9	100	100.1	100.1	99.9	99.7	99.5	99.4	99	98.6	98.2	97.6
2019	97.5	97.4	97.2	97.1	96.9	96.7	96.4	96.2	95.9	95.5	-	-

(3) 시점수정치 산출

	년 · 월	가격지수	비고
사례 a 매매 당시 가격지수	2018.07	99.7	-
본건 기준시점 당시 가격지수	2019.11	95.5	-
시점수정치	-	0.95787	-

※ 거래시점 : 2018.07.02, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서 2018년 06월 지수를 적용함.

기준시점 : 2019.11.11, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2019년 11월 지수를 적용하여야 하나, 발표이전이므로 2019년 10월 지수를 적용함.



감정평가액 산출근거 및 결정의견

PAGE : 6

4. 가치형성요인 비교

(1) 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목(주거용)
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교치 결정

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율
가 ~ 마	1.26	1.20	1.00	1.00	1.512

※ 본건(가 ~ 마)은 거래사례 대비 단지외부요인(차량이용의 편리성 등) 및 단지 내부요인(내용년수 등)에서 우세함.

5. 대상 부동산의 가치산정

(1) 대상 부동산의 적용단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성요인 비교치	적용단가 (원/㎡)
가 ~ 마	1,708,871	1.000	0.95787	1.512	2,474,957



감정평가액 산출근거 및 결정의견

PAGE : 7

(2) 대상 부동산의 산정가액

기호	적용단가 (원/㎡)	전용면적 (㎡)	산정가액(원)	비 고
가	2,474,957	60.61	150,007,144	-
나	2,474,957	60.61	150,007,144	-
다	2,474,957	60.61	150,007,144	-
라	2,474,957	60.61	150,007,144	-
마	2,474,957	60.61	150,007,144	-

III. 참고자료

가. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	적정시세 150,000,000원 내외 수준 [전용면적당 @2,500,000원/㎡ 내외 수준]
------	--



감정평가액 산출근거 및 결정의견

PAGE : 8

나. 인근 평가전례[출처: 감정평가협회 정보]

전례	소재지	건물명칭	층 / 호수	전용 면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점	평가 목적	비고
					단가(원/㎡)	사용승인일		
ㄱ	면온리 487	휘닉스 에 메랄드 2차	제가동 제3층 제301호	60.61	160,000,000	2019.08	경매	-
					@2,639,828	2014.10		
	본건(가 ~ 마)은 평가전례 대비 가치형성요인 대등함.							
ㄴ	면온리 487	휘닉스 에 메랄드 2차	제나동 제1층 제102호	60.61	158,000,000	2016.12	채납 처분	-
					@2,606,831	2014.10		
	본건 평가전례임.							
ㄷ	면온리 487	휘닉스 에 메랄드 2차	제나동 제2층 제201호	60.61	158,000,000	2016.12	채납 처분	-
					@2,606,831	2014.10		
	본건 평가전례임.							

다. 최근 1년간 평균낙찰가율 통계분석[출처: 부동산태인, 단위: %]

구분 용도	강원도		평창군		봉평면	
	총낙찰가율	평균낙찰가율	총낙찰가율	평균낙찰가율	총낙찰가율	평균낙찰가율
다세대	53.55	59.38	41.36	50.67	50.54	50.54



감정평가액 산출근거 및 결정의견

PAGE : 9

IV. 감정평가액 결정 의견

가. 감정평가액 결정 및 의견

감정평가액	기 호	층 · 호	감정평가액(원)
	가	제나동 제1층 제102호	150,000,000
	나	제나동 제2층 제201호	150,000,000
	다	제나동 제2층 제202호	150,000,000
	라	제나동 제4층 제401호	150,000,000
	마	제나동 제4층 제402호	150,000,000
	총 액		750,000,000
결정의견	「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법 기준 시 산가액은 상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수 준, 평가전례, 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 합리성이 인정되는 바, 「동 규칙」 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가 액으로 감정평가액을 결정함.		

나. 그 밖의 사항

- 임대미상임.
- 전입세대열람 내역[2019.11.11]
 - 해당주소의 세대주가 존재하지 않음.



(구분건물) 감정평가 명세표

PAGE : 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	강원도 평창군 봉평면 면온리 [도로명 주소] 강원도 평창군 봉평면 태기로 573-24	487 취닉스 에메랄드 2차 제나동	공동주택	철근 콘크리트구조 천골콘크리트 평스라브지붕 4층 1층 2층 3층 4층 지하1층 옥탑1층					
1	"	487	대	계획관리지역	1,192				
가	"	"		(내)					
	"	"		철근 콘크리트구조 제1층 제102호	60.61	60.61	-	150,000,000	비준가액
				1 소유권	74.5				
				----- 대지권	1,192 × ----- 1,192	74.5			
				(내)					
나	"	"		철근 콘크리트구조 제2층 제201호	60.61	60.61	-	150,000,000	비준가액
				1 소유권	74.5				
				----- 대지권	1,192 × ----- 1,192	74.5			
				(내)					



(구분건물) 감정평가 명세표

PAGE : 2

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
다	"	"		철근 콘크리트구조 제2층 제202호	60.61	60.61	-	150,000,000	비준가액
				1 소유권	74.5				
				----- 대지권	1,192 × ----- 1,192	74.5			
				(내)					
라	"	"		철근 콘크리트구조 제4층 제401호	60.61	60.61	-	150,000,000	비준가액
				1 소유권	74.5				
				----- 대지권	1,192 × ----- 1,192	74.5			
				(내)					
마	"	"		철근 콘크리트구조 제4층 제402호	60.61	60.61	-	150,000,000	비준가액
				1 소유권	74.5				
				----- 대지권	1,192 × ----- 1,192	74.5			
	합 계			이 하	여	백		₩750,000,000	



구분건물 감정평가요항표(Ⅰ)

PAGE : 1


<p>본 건</p>	
<p>기 재 사 항</p>	<p>내 역</p>
<p>위 치</p>	<p>본건은 강원도 평창군 봉평면 연온리 소재 ‘연온초등학교’ 동측 인근에 위치함.</p>
<p>주 위 환 경</p>	<p>주위는 숙박시설, 다세대주택, 소규모 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.</p>
<p>교 통 상 황</p>	<p>본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통이용편의도는 보통임.</p>
<p>토지의 형상 및 이용상태 등</p>	<p>본건은 남동측 하향 완경사 지대로서, 자체지반 인접도로 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.</p>
<p>인접도로상태</p>	<p>본건은 남동측으로 폭 약 6M 내외의 포장도로와 접하고 있음.</p>
<p>도시계획 및 기타 공법관계</p>	<p>계획관리지역임.</p>



삼일감정평가법인(주)

구분건물 감정평가요항표(Ⅱ)

PAGE : 2

본 건	
기 재 사 항	내 역
구 조	철근콘크리트구조 천골콘크리트 평스라브지붕 4층 건물 내 , 제1층 제102호외 4개호로서, (사용승인일자: 2014. 10. 13) 외벽: 석재붙임 마감 등, 창호: 샷시 창호 등임.
이 용 상 황	본건은 다세대주택으로 이용 중임. (후첨 “호별배치도 및 내부구조도 참조”)
부 대 설 비	위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기 설비 등이 되어 있음.
임 대 사 항	임대미상임.
공부와와의 차이 및 기타	없 음.

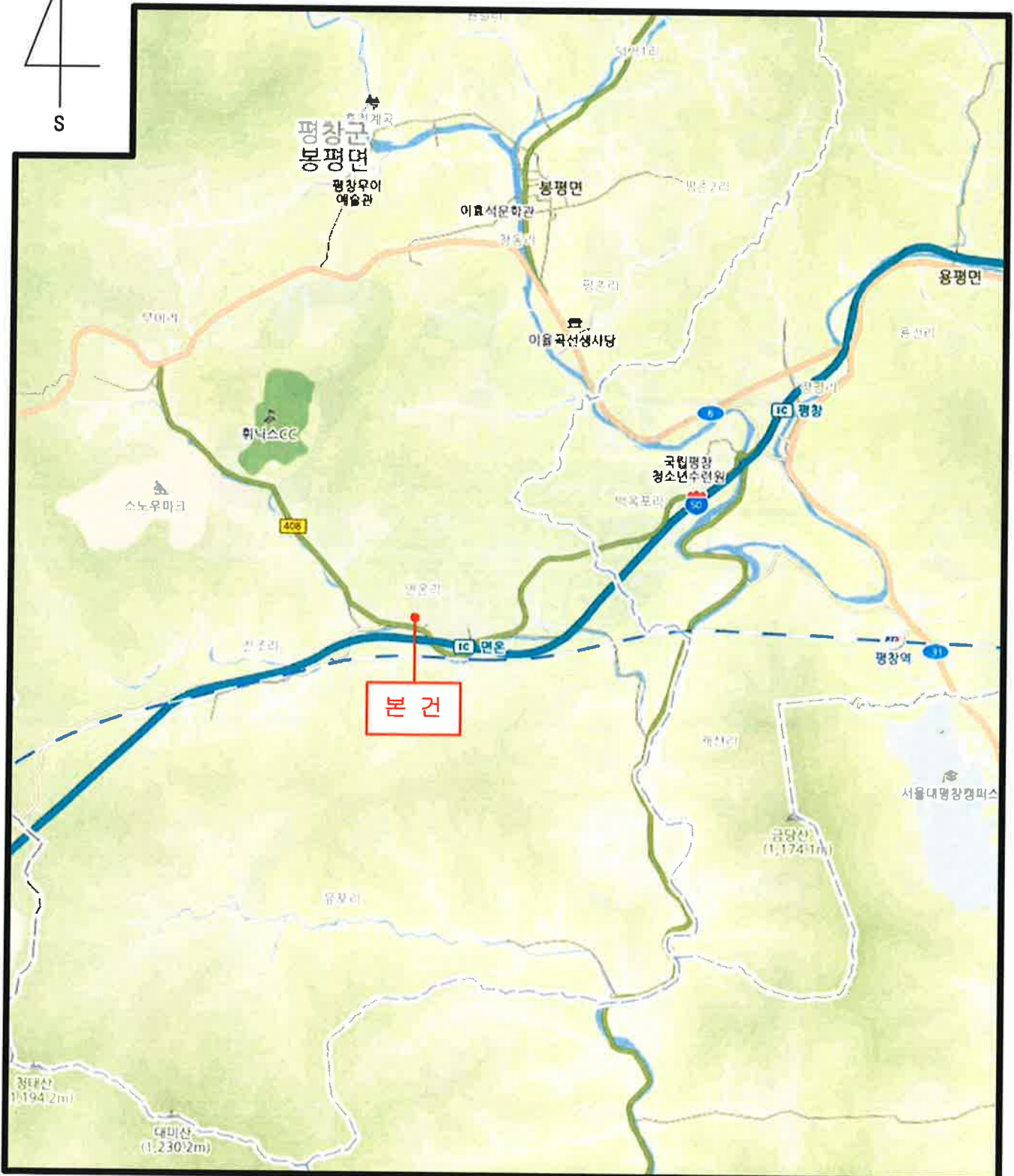
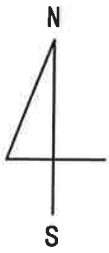


삼일감정평가법인(주)

위 치 도

소재지

강원도 평창군 봉평면 면온리 487

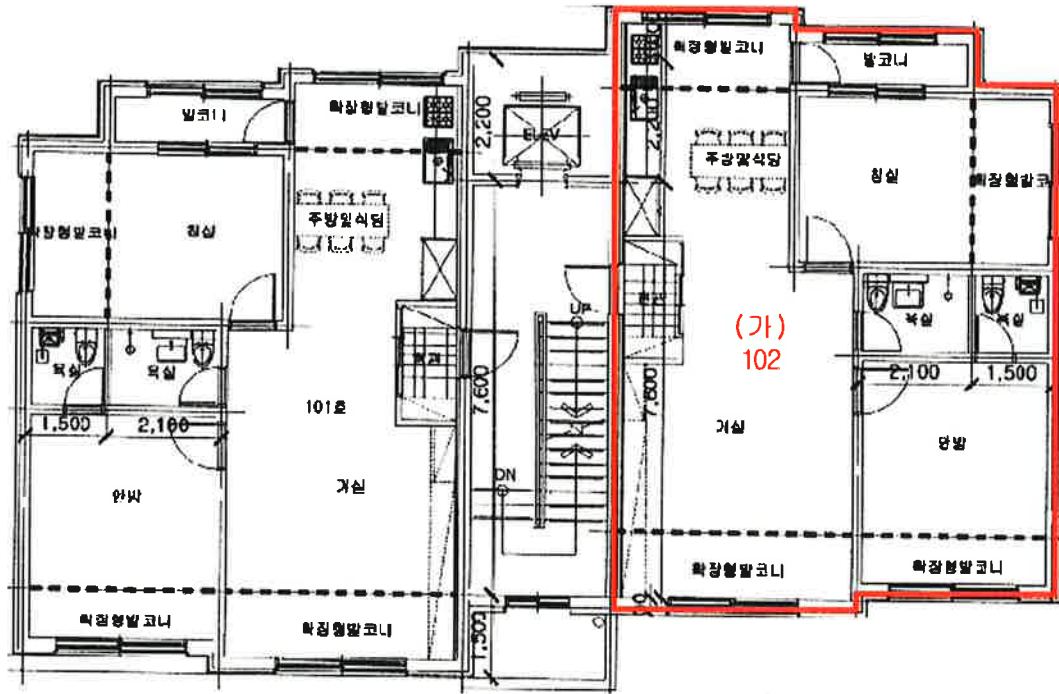


삼일감정평가법인(주)

이용도 및 임대사항표



[제1층 호별배치도 및 내부구조도]



본건 : 면온리 487 휘닉스에메랄드2차 제나동 제1층 제102호 외 4개호

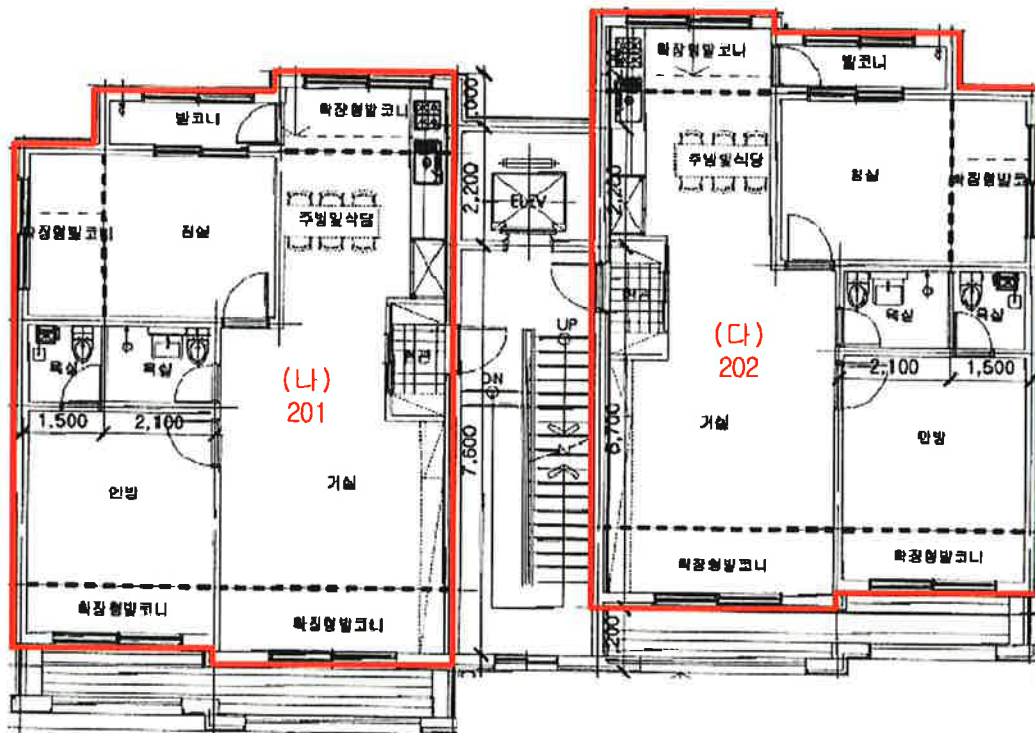
임대사항	임대부분	임차인성명	임대내역		비고
			보증금액	월세내역	
			임대미상		



이용도 및 임대사항표



[제2층 호별배치도 및 내부구조도]

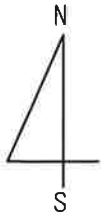


본건 : 면온리 487 휘닉스에메랄드2차 제나동 제1층 제102호 외 4개호

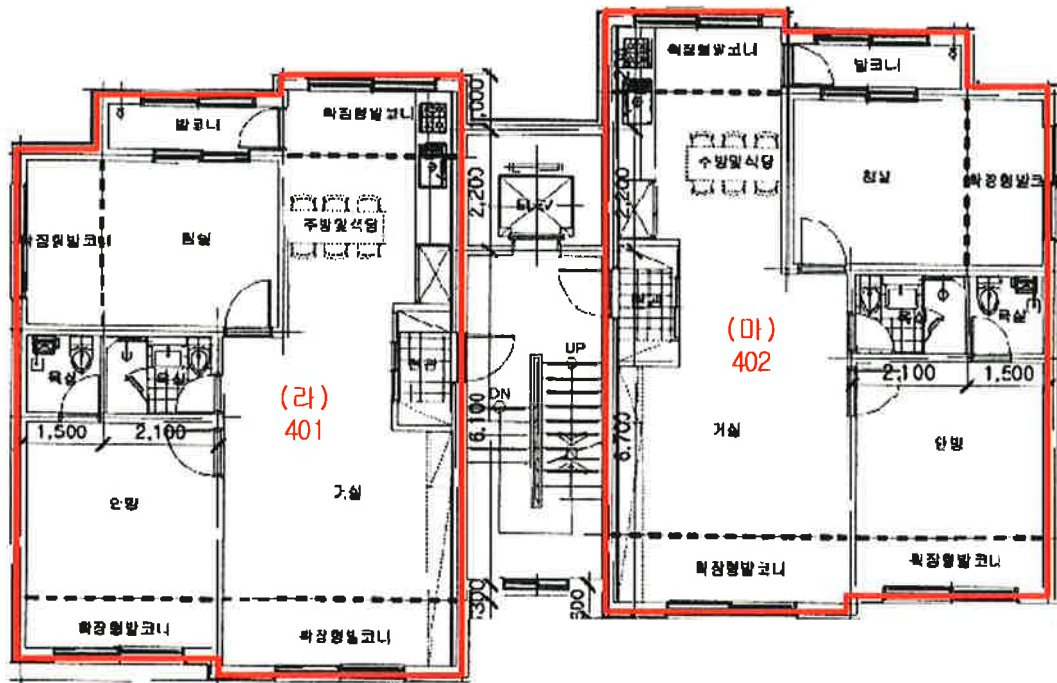
임대사항	임대부분	임차인성명	임대내역		비고
			보증금액	월세내역	
			임대미상		



이용도 및 임대사항표



[제4층 호별배치도 및 내부구조도]



본건 : 면온리 487 휘닉스에메랄드2차 제나동 제1층 제102호 외 4개호

임대사항	임대부분	임차인성명	임대내역	비고
			보증금액 월세내역	
			임대미상	



사 진 용 지



[단 지 전 경]



[본 건 전 경]

사 진 용 지



[주 위 환 경]

