

감정평가서

건명	경기도 포천시 신북면 가채리 834-19 라비앙 주건축물 1동 1층 101호 소재 물건 (2024-13695-A01)
의뢰인	한국자산관리공사 서울서부지역본부장
감정서번호	청솔2025-02-05

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사
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.

청솔감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.						
감 정 평 가 사				(인)		
장 지 덕						
감정평가액	일억사천칠백만원정(₩147,000,000.-)					
의 회 인	한국자산관리공사 서울서부지역본부장 (2024-13695-A01)		감정평가 목 적	공매(국세,지방세)		
제 출 처	한국자산관리공사 서울서부지역본부		기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	이지수		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	등기사항전부증명서		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.02.18	2025.02.18	2025.02.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	147,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩147,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

한국자산관리공사에서 집행하는 공매를 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 포천시 신북면 가채리 834-19번지 소재 구분건물(다세대)로써 포천중학교 동측 인근의 주거지 대내에 소재하며 주변은 일단의 다세대주택 또는 단독주택 지대이며 대상건물의 개요는 다음과 같습니다.

소재지	경기도 포천시 신북면 가채리 834-19 라비앙 주건축물 제1동 [도로명주소] 경기도 포천시 신북면 중앙로 207번길 54-2			
용도	공동주택(다세대:도시형생활주택)	사용승인일	2021.03.12	
건물명, 층 호수	라비앙 주건축물 제1동 1층 101호			
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	57.24	12.52	240×60/240	-

2. 가치기준 및 감정평가조건

시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 다른 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 18일로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2025년 02월 18일이며 사전조사, 공부발급 및 현장조사 등으로 실지조사를 실시하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가 근거법령등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정에 따라 평가함.

6. 그 밖의 사항

- ① 대상 다세대주택에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 한국감정평가협회에서 발행한 물건별 배분비율에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였습니다.
- ② 본건 다세대주택의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 동일라인의 내부구조, 탐문조사 등에 근거하여 표시 하였습니다.
- ③ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여, 대상 다세대주택과 가치형성요인이 같거나 비슷한 다세대주택의 거래사례와 비교하여 대상 다세대주택의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상 다세대주택의 감정평가액을 산정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례의 선정

가. 거래사례

인접하고 생산연도가 동일하여 유사성이 있는 거래사례는 다음과 같음

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	가채리 834-3	로즈빌	4층건 중 1층	59.49	62.67	163,000	공공date	2024.01.02
								2021.03.15
#2	위 상동	로즈빌	4층건 중 2층	59.49	62.67	160,000	공공date	2024.07.04
								2021.03.15

나. 비교사례의 선정

대상 다세대주택과 물적 유사성이 있는 <사례 #1>을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

인근 유사 다세대주택의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

4. 시점수정

- ① 대상 다세대주택이 소재하는 경기도 동부권 지역의 “연립주택매매가격지수” (한국부동산원 발표 자료)를 활용하여 시점추정치를 산정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

② 시점 수정치 산출

2025년 2월 이후 매매가격지수가 발표되지 아니하여 2025년 01월 지수를 연장하여 적용 하였습니다.

▶ 사례#1의 거래시점 당시 가격지수 : 98.6 (2024.01)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 97.6(2025.01)

▶ 시점 수정치 : $97.6/98.6 \div 0.98986$

5. 지역요인 비교

대상 다세대주택은 거래사례 다세대주택과 같은 단지내 다세대주택으로서 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.0	1.0	같은 단지내 소재하는 바 외부요인은 대등함
	교육시설 등의배치			
	도심 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.0	0.9	4가구 1동으로 비교적 열세임
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식,계단식)			
호별요인	층별·효용(방법과 접근성 등)	1.0	1.0	호별요인 대등함
	향별 효용(일조,채광 등)			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적과 대지사용권 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및철도 등 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.0	1.0	별도의 요인은 없음
가치형성요인 누계		0.900		$1.00 \times 0.90 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7. 산정 비준가액

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산정금액	비준가액
163,000,000	1.00	0.98986	0.90	57.24/ 62.67	147,367,000	147,000,000

8. 감정평가 시산가액의 조정검토

가. 인근 부동산 탐문조사

인근 유사다세대주택 일반적 가격수준	신축건물의 경우 2,600천원/㎡ 내외 수준
------------------------	--------------------------

나. 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
가채리 834-3	로즈빌	4층건중 4층	59.49	62.64	경매	155,000,000	2024.06.24
							2021.03.15
위 상동	로즈빌	4층건중 4층	59.49	62.64	담보	164,000,000	2022.08.02
							2021.03.15
가채리 834-4	에코빌	4층건중 1층	59.22	73.30	공매	137,000,000	2023.06.30
							2014.10.16

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 다세대주택 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어, 단위 :%]

지역통계	경기도	포천시	신북면
1년간 평균	70.16	61.37	75.12
6개월 평균	69.89	61.05	75.12

라. 시산가액의 조정검토

거래사례와 외부요인, 내부요인등의 비교를 거쳐 비준가격을 산정하고 일반 세평가, 평가전례, 다세대주택 낙찰가율 통계분석 등의 참고 가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한 바, 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액이 적절한 것으로 판단됩니다.

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	대상호수	감정평가액(원)	비고
기호 「001」	라비앙 제 1동 1층 101호	147,000,000	-

2. 결정의견

대상 다세대주택과 동일 또는 인근 동의 평가전례, 탐문조사에 의한 인근 유사 다세대주택의 일반적 가격수준 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의하여 산정한 감정평가액의 합리성이 인정되므로 위 산정액 **147,000,000원**을 대상 다세대주택의 감정평가액을 결정합니다.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
001	1동의 건물의 표시 경기도 포천시 신북면 가채리	834-19 라비앙 주건축물 제1동	도시형 생활주택 (공동주택)	철근콘크리트구조 슬래브지붕 4층				등기사항전부 증명서 기준
	[도로명주소] 경기도 포천시 신북면 중앙로 207번길 54-2			1층	69.76	57.24		
				2층	69.76	57.24		
				3층	69.76	57.24		
				4층	69.76	57.24		
		834-19	대	옥탑1층	10.7	10.7		비준가액
	전유부분의 건물의 표시			1층 101호 철근콘크리트구조	57.24	57.24	147,000,000	
	대지권의 목적인 토지의 표시			제1종일반주거지역	240	240		
	1.경기도 포천시 신북면 가채리 대지권의 종류:1.소유권 대지권의 비율				60 240 *----- 240	60		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 73,500,000 73,500,000	
합 계							₩147,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교 통 상 황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경기도 포천시 신북면 가채리 834-19번지 소재 구분건물(다세대)로써 포천중학교 동측 인근의 주거지대 내에 소재하며 주변은 일단의 다세대주택 또는 단독주택 지대이며 제반 주거환경은 보통임 .

2. 교 통 상 황

본건까지 차량출입 원활하며 시내 간선도로에 인접하여 교통상황은 무난시됨 .

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트조슬래브지붕 4층건중 1층 101호로써 주거용으로 이용중이며
외벽:드라이비트
내벽:벽지도배등
창호:샤시 2중창

4. 위생,냉난방시설등

단독난방시설(도시가스) ,급배수 및 위생설비(화장실 1개), 스프링쿨러설비

5. 토지의 형상 및 이용상태

삼각형인 토지로 도시형생활주택(다세대)부지

6. 도로상태 및 주차장시설 등

폭 6m상당의 도로에 접하며 각세대 1대의 주차공간이 있음.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교 통 상 황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타

7. 도시계획 및 기타 공법관계

- 도시지역, 제1종일반주거지역
- 가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-01-13)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경 보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

8. 공부와의 차이

없음

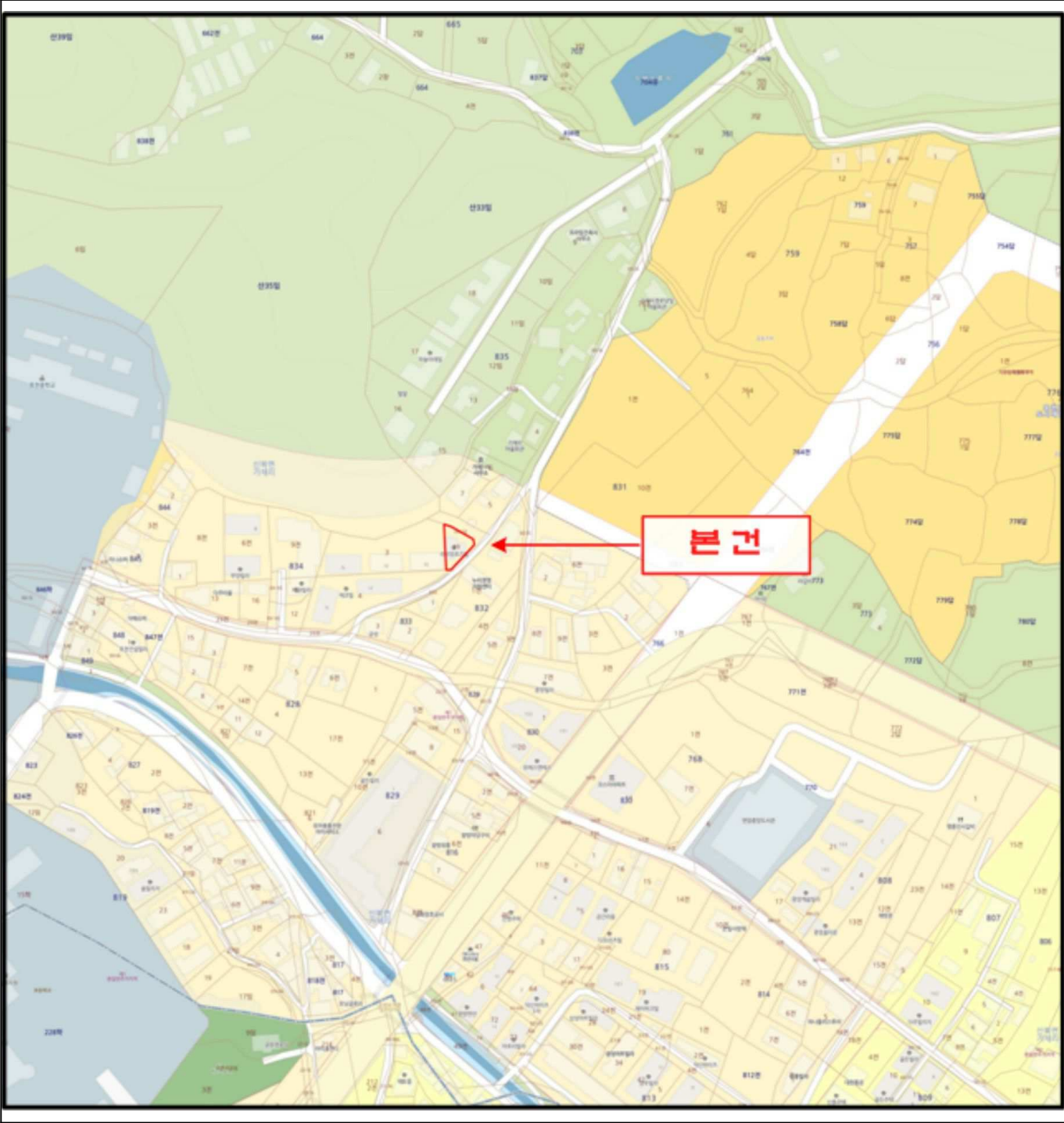
9. 임대관계 및 기타

2세대가 전입신고 되어 있으며 그 내용은 첨부 『전입세대 확인서』 참조하시기 바람

위치도



소재지	경기도 포천시 신북면 가채리 834-19 라비앙 주거건축물 1동 1층 101호
-----	---

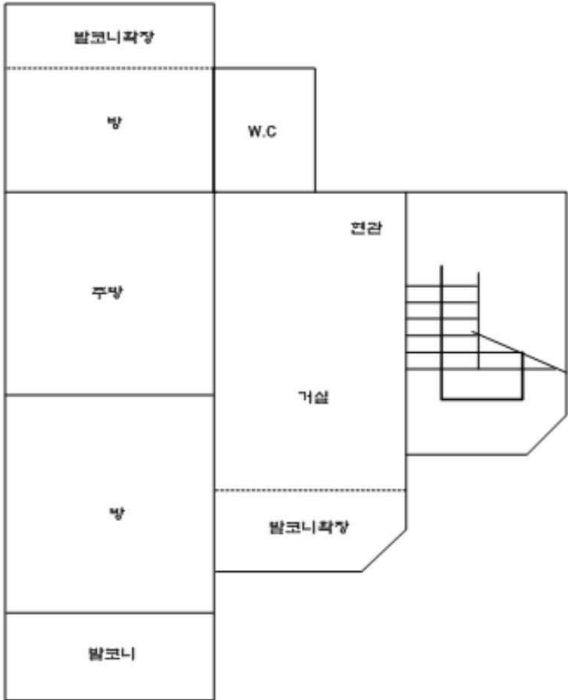


내 부 구 조 도



소 재 지 경기도 포천시 신북면 가채리 834-19 라비앙 주거건축물 1동 1층 101호

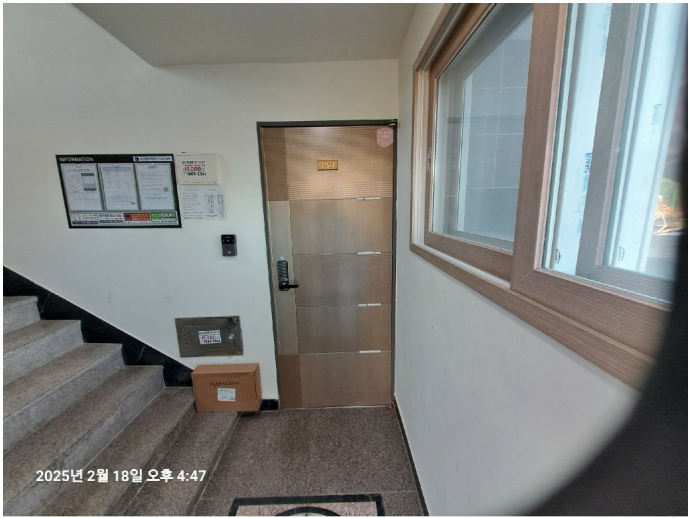
No Scale



[1층 101호 배치도 및 내부구조도]



101



101

