감정평가서

의 뢰 인 : (주)하나자산신탁

건　　명 : 경기도 포천시 신북면 가채리 815-73 외 2필지 아포리빌리지 제가동 제2층 제201호 외 15개호

번　　호 : RB180308-02-1201

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)알비감정평가법인 경기북부지사

경기도 고양시 덕양구 무원로 6번길 12 (행신동, 대흥빌딩 408호)

TEL.(031)974-3345　　FAX.(031)965-3953

감정평가서 요약

Ⅰ. 감정평가액 : ₩2,115,000,000.-

기호	동	층	호수	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액(원)	배분가액(원)	
							토지	건물
1	가	2	201	59.74	47.18	138,000,000	27,600,000	110,400,000
2	가	2	202	57.87	45.70	134,000,000	26,800,000	107,200,000
3	가	3	301	59.74	47.18	138,000,000	27,600,000	110,400,000
4	가	3	302	57.87	45.70	134,000,000	26,800,000	107,200,000
5	가	4	401	59.74	47.18	138,000,000	27,600,000	110,400,000
6	가	4	402	57.87	45.70	134,000,000	26,800,000	107,200,000
7	가	5	501	59.74	47.18	138,000,000	27,600,000	110,400,000
8	가	5	502	47.05	37.18	109,000,000	21,800,000	87,200,000
9	나	2	201	59.74	45.89	138,000,000	27,600,000	110,400,000
10	나	2	202	56.86	43.67	132,000,000	26,400,000	105,600,000
11	나	3	301	59.74	45.89	138,000,000	27,600,000	110,400,000
12	나	3	302	56.86	43.67	132,000,000	26,400,000	105,600,000
13	나	4	401	59.74	45.89	138,000,000	27,600,000	110,400,000
14	나	4	402	56.86	43.67	132,000,000	26,400,000	105,600,000
15	나	5	501	59.74	45.89	138,000,000	27,600,000	110,400,000
16	나	5	502	44.81	34.43	104,000,000	20,800,000	83,200,000
합계						2,115,000,000	423,000,000	1,692,000,000

감정평가서 요약

II. 특이사항

1. 주요 등기사항(발급일: 2018.03.08.)

별도 기재사항 없음.

2. 상가건물임대차 현황(동고양세무서, 발급일: 2018.03.12.)

확정일자 임대차계약 해당없음.

3. 전입세대 열람내역(행신2동 주민센터, 발급일: 2018.03.08., 2018.03.21.)

기호	소재지 (도로명주소)	순번	세대주 성명	전입 일자	등록 구분	최초 전입자	전입 일자	등록 구분
11	가채리 815-72 외 1필지 (중앙로197번길 34-3) 아포리빌리지 제나동 제3층 제301호	1	임**	2017. 11.09.	거주자	임**	2017. 11.09.	거주자
16	가채리 815-72 외 1필지 (중앙로197번길 34-3) 아포리빌리지 제나동 제5층 제502호	1	윤**	2017. 11.02.	거주자	윤**	2017. 11.02.	거주자

4. 유치권 조사 내역

후첨 "사진용지"와 같이 본건 전체에 대한 유치권 행사를 외부 게시 중이며, 유치권자 "성산건설(주)(대표자 임홍근(010-5279-5888)) 외 10개 업체"는 본건 골조공사, 설비공사, 전기 등의 공사대금(약 5억 원) 미지급을 원인으로 본건 전체를 점유하고 있으며 유치권을 주장하고 있음.

5. 임대차조사 내역

유치권자(임홍근)에 따르면 기호(1), (4), (5), (9), (11)은 유치권자가 실제 점유하여 사용하고 있다고 탐문조사 되었으며, 기호(2), (3), (6)~(8), (10), (12)~(16)은 현황 공실 상태임.

6. 기타

유치권자(임홍근)에 따르면 동파 등으로 인하여 본건 전체에 대한 상하수도 이용에 제한이 있다고 탐문 조사되었으며, 후첨 "사진용지"와 같이 싱크대, 천정, 도배 등의 내부마감, 관리상태 등에 하자가 있어 보수가 필요하다고 판단되는 바, 귀 공매업무 진행시 참조하시길 바람.

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 엄정효 (인)

㈜알비감정평가법인 경기북부지사 지사장 엄 정 효 (서명 또는 인)

감정평가액	이십일억일천오백만원정(₩2,115,000,000.-)			
의 뢰 인	(주)하나자산신탁	감정평가 목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	(주)하나자산신탁	
소 유 자 (대상업체명)	수탁자 (주)하나자산신탁	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2018. 03. 09.	2018. 03. 09.	2018. 03. 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
구분건물	16개호	구분건물	16개호	-	2,115,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩2,115,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 포천시 신북면 가채리 소재 "포천시립중앙도서관" 남서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물-도시형 생활주택, 단지형 다세대)으로서, "(주)하나자산신탁"이 의뢰한 공매목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2018년 03월 09일이며 실지조사 실시기간은 2018년 03월 09일이며, 실지조사 내용은 "II.대상물건의 개황"을 참조 바람.

4. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건 소재지, 면적, 위치 확인, 내부구조도 등은 귀 제시목록 및 관련공부 등에 의하였음.

나. 주요 등기사항(발급일: 2018.03.08.)

특이사항 없음.

다. 상가건물임대차 현황(동고양세무서, 발급일: 2018.03.12.)

확정일자 임대차계약 해당없음.

라. 전입세대 열람내역(행신2동 주민센터, 발급일: 2018.03.08., 2018.03.21.)

기호	소재지 (도로명주소)	순번	세대주 성명	전입 일자	등록 구분	최초 전입자	전입 일자	등록 구분
11	가채리 815-72 외 1필지 (중앙로197번길 34-3) 아포리빌리지 제나동 제3층 제301호	1	임**	2017. 11.09.	거주자	임**	2017. 11.09.	거주자
16	가채리 815-72 외 1필지 (중앙로197번길 34-3) 아포리빌리지 제나동 제5층 제502호	1	윤**	2017. 11.02.	거주자	윤**	2017. 11.02.	거주자

마. 유치권 조사 내역

후첨 "사진용지"와 같이 본건 전체에 대한 유치권 행사를 외부 게시 중이며, 유치권자 "성산건설(주)(대표자 임홍근(010-5279-5888)) 외 10개 업체"는 본건 골조공사, 설비공사, 전기 등의 공사대금(약 5억 원) 미지급을 원인으로 본건 전체를 점유하고 있으며 유치권을 주장하고 있음.

바. 임대차 조사내역

유치권자(임홍근)에 따르면 기호(1), (4), (5), (9), (11)은 유치권자가 실제 점유하여 사용하고 있다고 탐문조사 되었으며, 기호(2), (3), (6)~(8), (10), (12)~(16)은 현황 공실 상태임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 기타

유치권자(임홍근)에 따르면 동파 등으로 인하여 본건 전체에 대한 상하수도 이용에 제한이 있다고 탐문 조사되었으며, 후첨 "사진용지"와 같이 싱크대, 천정, 도배 등의 내부마감, 관리상태 등에 하자가 있어 보수가 필요하다고 판단되는 바, 귀 공매업무 진행시 참조하시길 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개황

1. 대상 물건의 확정

가. 건축개요

명칭	아포리빌리지 제가동		
소재지	경기도 포천시 신북면 가채리 815-73 외 2필지		
대지면적	363.0㎡	연면적	556.52㎡
건축면적	156.76㎡	용적률 산정용 연면적	556.52㎡
건폐율	43.18%	용적률	153.31%
층수	지상5층	높이	15.1 m
착공일	2016.06.20.	사용승인일	2017.05.16.
주구조, 지붕	철근콘크리트구조 평슬라브지붕		
주용도	공동주택(도시형 생활주택, 단지형 다세대)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

명칭	아포리빌리지 제나동		
소재지	경기도 포천시 신북면 가채리 815-72 외 1필지		
대지면적	349.0㎡	연면적	551.25㎡
건축면적	151.45㎡	용적률 산정용 연면적	551.25㎡
건폐율	43.40%	용적률	157.95%
층수	지상5층	높이	15.1 m
착공일	2016.06.20.	사용승인일	2017.05.16.
주구조, 지붕	철근콘크리트구조 평슬라브지붕		
주용도	공동주택(도시형 생활주택, 단지형 다세대)		

※ 자료출처 : 집합건축물대장 표제부

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상물건의 개요

기호	동	층	호	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 면적 (㎡)	건축물대장 상 용도
1	가	2	201	59.74	12.60	72.34	82.6	47.18	공동주택 (도시형 생활주택, 단지형 다세대)
2	가	2	202	57.87	12.20	70.07	82.6	45.70	공동주택 (도시형 생활주택, 단지형 다세대)
3	가	3	301	59.74	12.60	72.34	82.6	47.18	공동주택 (도시형 생활주택, 단지형 다세대)
4	가	3	302	57.87	12.20	70.07	82.6	45.70	공동주택 (도시형 생활주택, 단지형 다세대)
5	가	4	401	59.74	12.60	72.34	82.6	47.18	공동주택 (도시형 생활주택, 단지형 다세대)
6	가	4	402	57.87	12.20	70.07	82.6	45.70	공동주택 (도시형 생활주택, 단지형 다세대)
7	가	5	501	59.74	12.60	72.34	82.6	47.18	공동주택 (도시형 생활주택, 단지형 다세대)
8	가	5	502	47.05	9.90	56.95	82.6	37.18	공동주택 (도시형 생활주택, 단지형 다세대)
9	나	2	201	59.74	12.74	72.48	82.4	45.89	공동주택 (도시형 생활주택, 단지형 다세대)
10	나	2	202	56.86	12.13	68.99	82.4	43.67	공동주택 (도시형 생활주택, 단지형 다세대)
11	나	3	301	59.74	12.74	72.48	82.4	45.89	공동주택 (도시형 생활주택, 단지형 다세대)
12	나	3	302	56.86	12.13	68.99	82.4	43.67	공동주택 (도시형 생활주택, 단지형 다세대)
13	나	4	401	59.74	12.74	72.48	82.4	45.89	공동주택 (도시형 생활주택, 단지형 다세대)
14	나	4	402	56.86	12.13	68.99	82.4	43.67	공동주택 (도시형 생활주택, 단지형 다세대)
15	나	5	501	59.74	12.74	72.48	82.4	45.89	공동주택 (도시형 생활주택, 단지형 다세대)
16	나	5	502	44.81	9.55	54.36	82.4	34.43	공동주택 (도시형 생활주택, 단지형 다세대)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 광역위치도 및 상세위치도

광역위치도	상세위치도

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 구분건물 개황

위치	본건은 경기도 포천시 신북면 가채리 소재 '포천시립중앙도서관' 남서측 인근에 위치하는 아포리빌리지 제가동 제2층 제201호 외 15개호임.						
주위환경	본건 주위는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.						
교통상황	본건까지 제반차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.						
토지의 형태, 규모, 이용상태 등	기호(1)~(8)(가동) 부지는 일단의 가장형 평지로서, 공동주택(도시형 생활주택, 단지형 다세대) 건부지로 이용중임. 기호(9)~(18)(나동) 부지는 일단의 세장형 평지로서, 공동주택(도시형 생활주택, 단지형 다세대) 건부지로 이용중임.						
인접도로상태	기호(1)~(8)은 남동측으로 노폭 약 8m 내외 도로, 북동측으로 노폭 약 4m 내외 현황 도로에 각각 접하며, 기호(9)~(18)은 북동측으로 노폭 약 4m 내외 현황 도로에 접함.						
토지이용계획 및 제한사항 등	기호(1)~(8) 건부지 -가채리 815-68, 815-73 : 도시지역, 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2016-06-08)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역), 상대보호구역, 성장관리권역, 배출시설설치제한지역 -가채리 815-75 : 도시지역, 자연녹지지역(2016-11-01), 소로2류(폭 8m~10m)(2016-06-08)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역), 상대보호구역, 성장관리권역, 배출시설설치제한지역 기호(9)~(18) 건부지 -가채리 815-72 : 도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역), 상대보호구역, 성장관리권역, 배출시설설치제한지역 -가채리 815-74 : 도시지역, 자연녹지지역(2016-11-01), 가축사육제한구역(전부제한구역), 상대보호구역, 성장관리권역, 배출시설설치제한지역						
건물의 구조 및 마감재 등	기호(1)~(8)(가동), 기호(9)~(18)(나동) 공히 철근콘크리트구조, 평슬라브지붕 규모 : 지상 5층 외벽 : 돌붙임, 드라이비트 및 일부 몰탈위 페인팅 마감 등 내벽 : 벽지, 타일 마감 등 창호 : 하이샷시 창호임.						
이용상황	공히 공동주택(도시형 생활주택, 단지형 다세대)으로 이용 중임.						
부대설비	급배수 및 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차시설
	○	○	X	○	○	○	X
공부와의 차이 및 기타	해당사항 없음.						
부합물 및 종물관계	해당사항 없음.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

- 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사물건의 거래사례, 감정평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰가율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있으나 주거용 구분건물은 수익성, 비용성을 검토하기 곤란하여 동 규칙 제12조 제2항 단서를 근거로 시산가액의 합리성 검토를 생략하였음.
- 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거하여 한국부동산연구원의 공동주택 토지·건물 배분비율표를 참조하고 본건의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 토지가액과 건물가액으로 구분하여 후첨 "구분건물 감정평가명세표"에 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법

가. 개요

거래사례비교법이란 시장성에 근거하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인의 비교 및 시점수정 등을 가하여 대상물건에 대한 기준시점의 경제적 가치를 산정하는 방법을 말하며 이 방법에 의하여 산정된 가액을 비준가액이라함.

비준가액 = 사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인비교 x 개별요인비교 x 면적비교

나. 비교사례의 선정

1) 가격조사 자료

1.1) 인근 유사 물건의 가격수준

유형	가격수준(원/㎡)	비고
도시형 생활주택, 다세대주택	전유면적당 약 2,100,000 원~2,500,000 원	실거래가격 및 현장조사 등

1.2) 경매낙찰가율

지역	유형	낙찰률(%)	낙찰가율(%)	비고
경기도 포천시	다세대	33.33	75.50	최근1년 기준

※ 자료출처 : 지지옥션

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3) 감정평가사례 및 거래사례

기호	소재지	건물명 동, 호	전유 면적 (㎡)	거래시점 기준시점	거래(평가)금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
①	가채리 815-64 외 1필지	덕신하이츠3차 제2동 제4층 제401호	53.4900	2017.06.22.	120,000,000	2,243,410	거래사례
②	가채리 834-4	제나동 제2층 제202호	59.2200	2017.05.02.	150,000,000	2,532,928	거래사례
③	가채리 815-73 외 2필지	아포리빌리지 제가동 제2층 201호	59.7400	2017.05.25.	136,000,000	2,276,532	본건 담보사례
④	가채리 808-4	중앙홈타운 제씨동 제5층 501호	71.8475	2017.11.28.	165,000,000	2,296,531	담보사례
⑤	가채리 834-3 외 3필지	제가동 제2층 201호	58.1400	2017.10.20.	131,000,000	2,253,182	경매사례

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국감정원)

2) 비교 사례의 선정

대상 물건과 지리적 접근성 및 물적 유사성이 높고, 이용상황 및 주위환경 등에서 비교가능성이 높으며, 비교적 최근에 거래된 "거래사례①"을 비교사례로 선정하였음.

다. 사정보정

비교 사례는 인근지역의 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

라. 시점수정

한국감정원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 아파트 매매가격 지수(경기도 포천시 신북면)을 적용하여 산정하였음.

거래시점 : 2017.06.22., 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2017년06월 지수를 적용함.

기준시점 : 2018.03.09., 시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서 2018년02월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2017.06.22. 매매 가격지수 (적용:2017년06월) : 98.9

2018.03.09. 매매 가격지수 (적용:2018년02월) : 100.1

시점수정치 : 100.1/98.9≒1.01213

마. 지역요인 비교

본건과 사례는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목(주거용)
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 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) 개별요인 비교

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
1~16	1.00	1.04	0.98	1.00	1.019
	본건은 사례 대비 건물요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세하나 호별요인(마감, 관리상태 등)에서 열세함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 적용단가의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/㎡)
1~16	2,243,410	1.000	1.01213	1.000	1.019	2,313,764

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

기호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액 (원)	비준가액 (원)
1	59.74	2,313,764	138,224,261	138,000,000
2	57.87	2,313,764	133,897,523	134,000,000
3	59.74	2,313,764	138,224,261	138,000,000
4	57.87	2,313,764	133,897,523	134,000,000
5	59.74	2,313,764	138,224,261	138,000,000
6	57.87	2,313,764	133,897,523	134,000,000
7	59.74	2,313,764	138,224,261	138,000,000
8	47.05	2,313,764	108,862,596	109,000,000
9	59.74	2,313,764	138,224,261	138,000,000
10	56.86	2,313,764	131,560,621	132,000,000
11	59.74	2,313,764	138,224,261	138,000,000
12	56.86	2,313,764	131,560,621	132,000,000
13	59.74	2,313,764	138,224,261	138,000,000
14	56.86	2,313,764	131,560,621	132,000,000
15	59.74	2,313,764	138,224,261	138,000,000
16	44.81	2,313,764	103,679,765	104,000,000
합계	-	-	-	**2,115,000,000**

※ 십만 원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 비교사례분석, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경기도 포천시 신북면 가채리 [도로명주소] 경기도 포천시 신북면 중앙로197 번길 34-5	815-73, 815-68, 815-75 아포리 빌리지 제가동	공동주택 (도시형 생활주택, 단지형 다세대)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층 1층 2층~4층 각 5층	 19.38 136.99 126.17			
1	동소	815-73	대	제1종 일반주거지역	309			
2	동소	815-75	대	자연녹지지역	40			
3	동소	815-68	대	제1종 일반주거지역	14			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호 1, 2, 3 소유권 대지권	59.74 47.18 /363	59.74 47.18	138,000,000	비준가액, 공용면적 포함
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	27,600,000 110,400,000	
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호 1, 2, 3 소유권 대지권	57.87 45.70 /363	57.87 45.70	134,000,000	비준가액, 공용면적 포함
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	26,800,000 107,200,000	
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호 1, 2, 3 소유권 대지권	59.74 47.18 /363	59.74 47.18	138,000,000	비준가액, 공용면적 포함

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
						토지.건물 배분가격		
						토 지	27,600,000	
						건 물	110,400,000	
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	57.87	57.87	134,000,000	비준가액, 공용면적 포함
				1, 2, 3 소유권 대지권	45.70 /363	45.70		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	26,800,000	
						건 물	107,200,000	
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	59.74	59.74	138,000,000	비준가액, 공용면적 포함
				1, 2, 3 소유권 대지권	47.18 /363	47.18		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	27,600,000	
						건 물	110,400,000	
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	57.87	57.87	134,000,000	비준가액, 공용면적 포함
				1, 2, 3 소유권 대지권	45.70 /363	45.70		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	26,800,000	
						건 물	107,200,000	
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	59.74	59.74	138,000,000	비준가액, 공용면적 포함
				1, 2, 3 소유권 대지권	47.18 /363	47.18		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	27,600,000	
						건 물	110,400,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	47.05	47.05	109,000,000	비준가액, 공용면적 포함
				1, 2, 3 소유권 대지권	37.18 /363	37.18		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	21,800,000	
						건 물	87,200,000	
	경기도 포천시 신북면 가채리 [도로명주소] 경기도 포천시 신북면 중앙로197 번길 34-3	815-72, 815-74 아포리 빌리지 제나동	공동주택 (도시형 생활주택, 단지형 다세대)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층				
				1층	19.38			
				2층~4층 각	135.98			
				5층	123.93			
1	동소	815-72	대	제1종 일반주거지역	301			
2	동소	815-74	대	자연녹지지역	48			
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	59.74	59.74	138,000,000	비준가액, 공용면적 포함
				1, 2 소유권 대지권	45.89 /349	45.89		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	27,600,000	
						건 물	110,400,000	
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	56.86	56.86	132,000,000	비준가액, 공용면적 포함
				1, 2 소유권 대지권	43.67 /349	43.67		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	26,400,000	
						건 물	105,600,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호 1, 2 소유권 대지권	59.74 45.89 /349	59.74 45.89	138,000,000	비준가액, 공용면적 포함
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	27,600,000 110,400,000	
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호 1, 2 소유권 대지권	56.86 43.67 /349	56.86 43.67	132,000,000	비준가액, 공용면적 포함
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	26,400,000 105,600,000	
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호 1, 2 소유권 대지권	59.74 45.89 /349	59.74 45.89	138,000,000	비준가액, 공용면적 포함
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	27,600,000 110,400,000	
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호 1, 2 소유권 대지권	56.86 43.67 /349	56.86 43.67	132,000,000	비준가액, 공용면적 포함
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	26,400,000 105,600,000	
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호 1, 2 소유권 대지권	59.74 45.89 /349	59.74 45.89	138,000,000	비준가액, 공용면적 포함

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
						토지.건물 배분가격		
						토 지	27,600,000	
						건 물	110,400,000	
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	44.81	44.81	104,000,000	비준가액, 공용면적 포함
				1, 2 소유권 대지권	34.43 /349	34.43		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	20,800,000	
						건 물	83,200,000	
	합 계						W2,115,000,000.-	
				< 이 하	여 백 >			

광 역 위 치 도

N
S

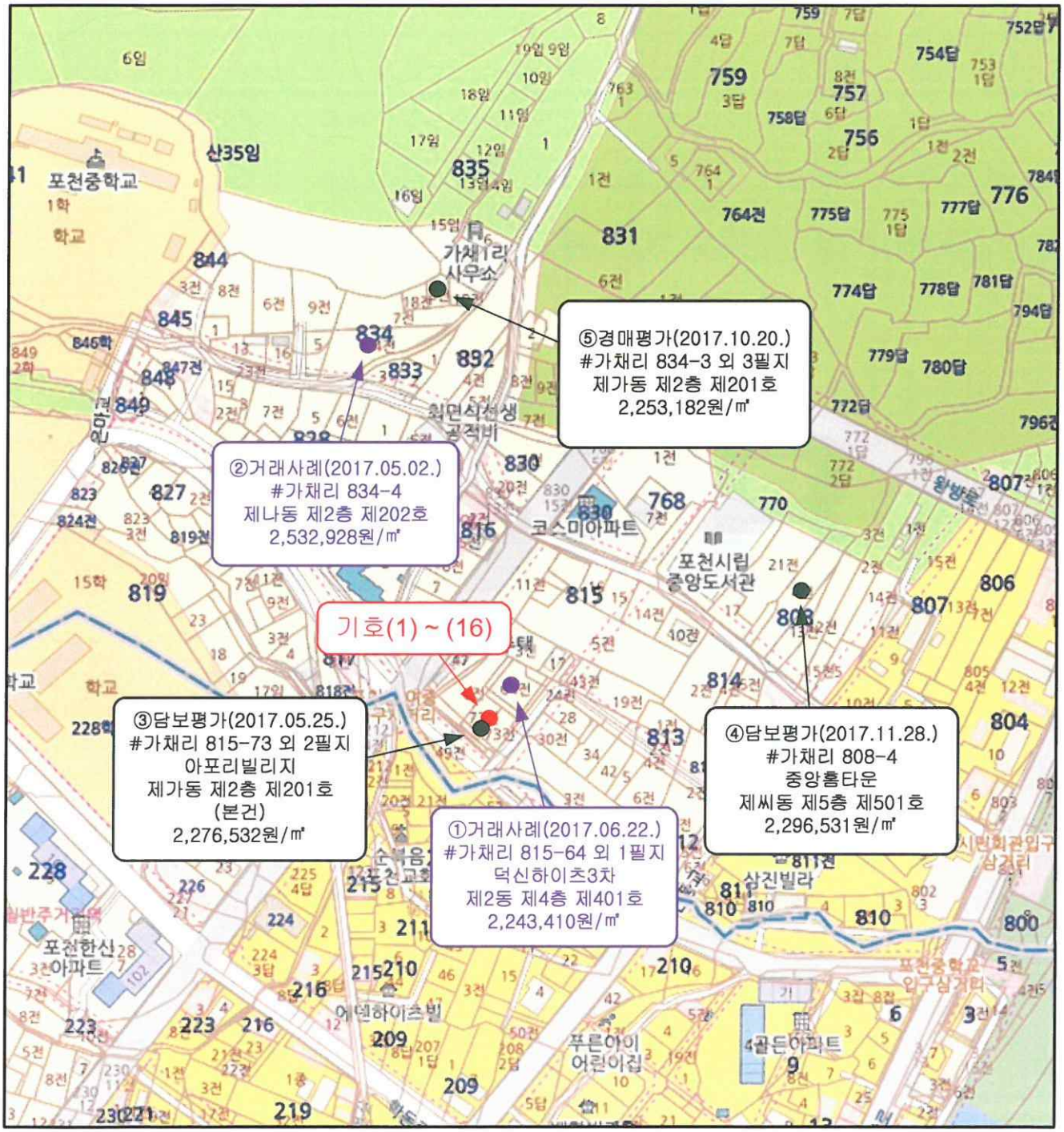
소 재 지	경기도 포천시 신북면 가채리 815-73 외 2필지 아포리빌리지 제가동 제2층 제201호 외 15개호

상 세 위 치 도

N

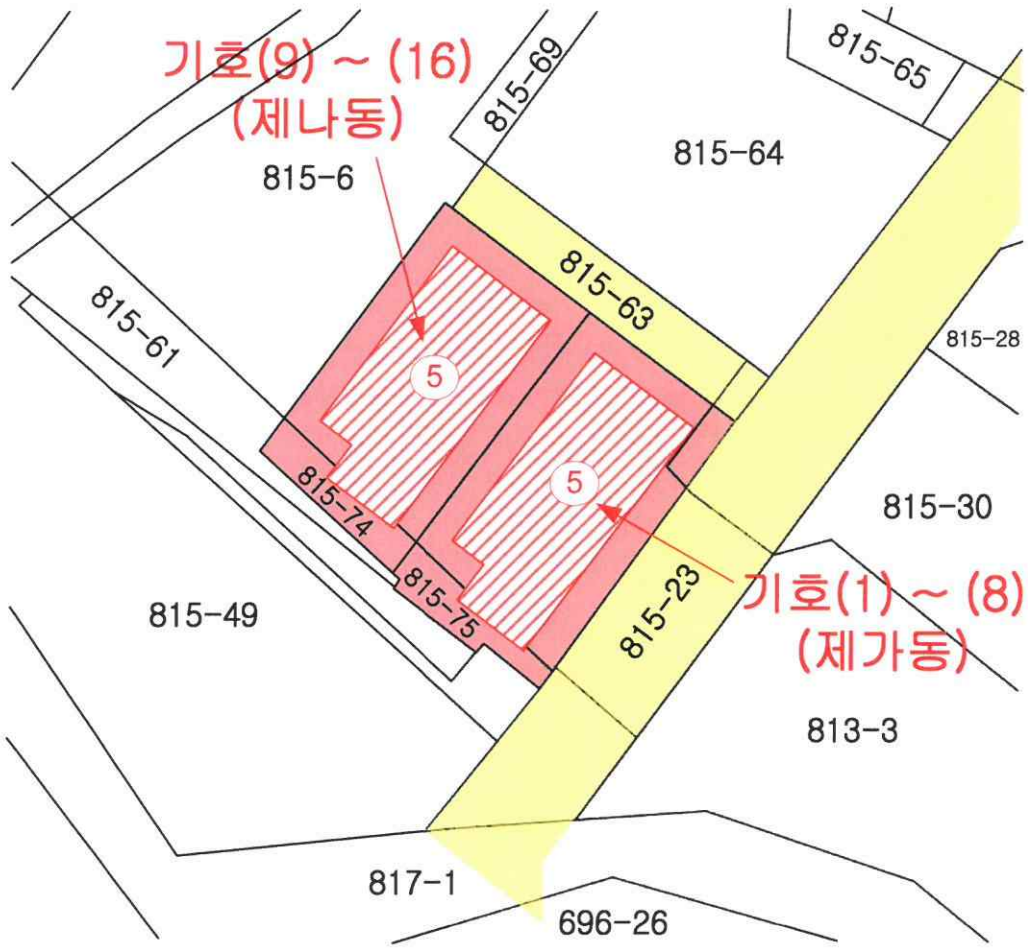
S

소 재 지	경기도 포천시 신북면 가채리 815-73 외 2필지 아포리빌리지 제가동 제2층 제201호 외 15개호



지 적 및 건 물 개 황 도

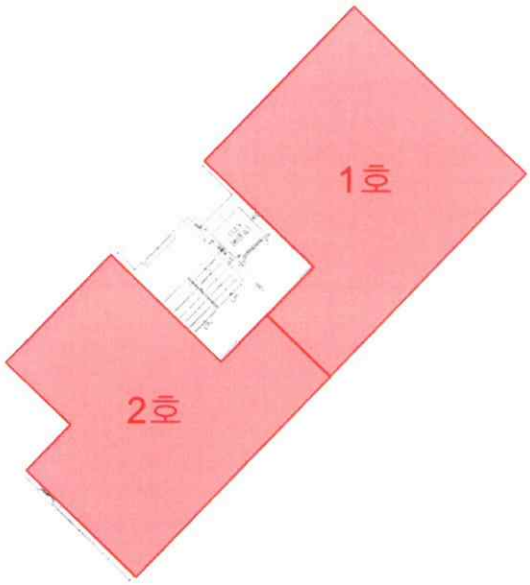
N
S
NO SCALE



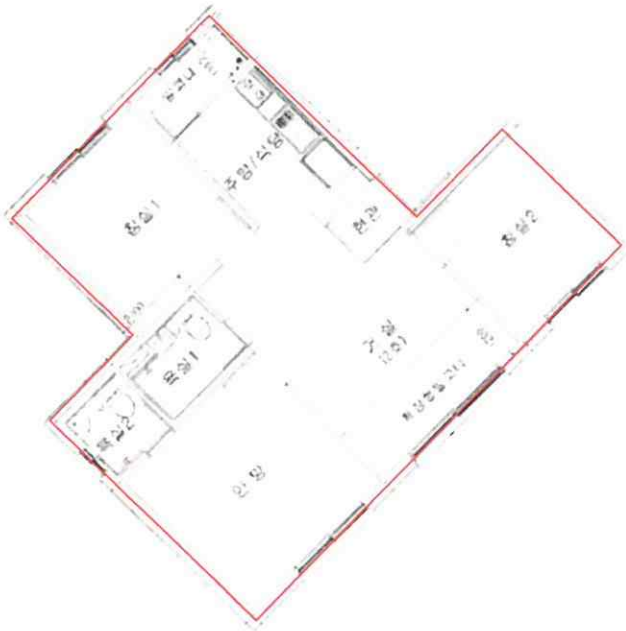
범 례				
	평가대상토지	평가건물1층	평가건물2층	평가건물3층이상
	제 시 외	평가제외건물	도 로	계 획 도 로 선 용도지 구분선

내 부 구 조 도

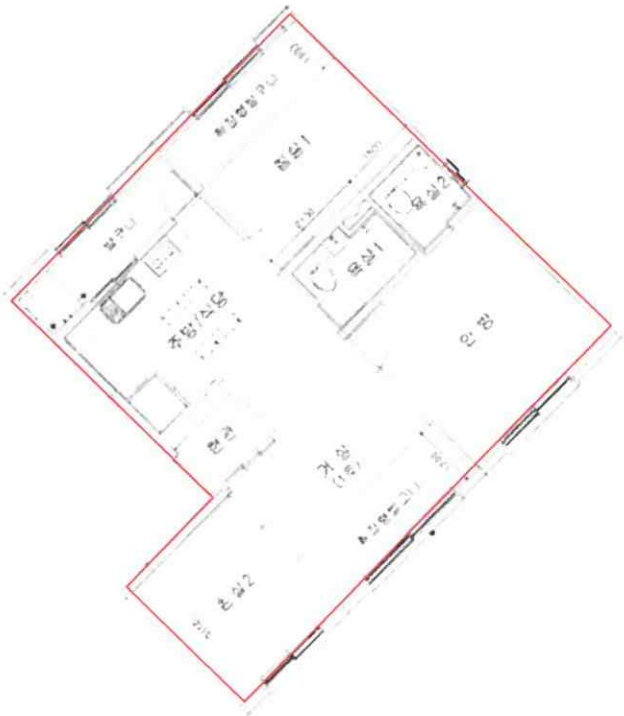
N
S
NO SCALE



< 기호(1) ~ (8) 제가동 호별배치도 >



기호(2) 제2층 제202호
기호(4) 제3층 제302호
기호(6) 제4층 제402호
< 내부구조도 >

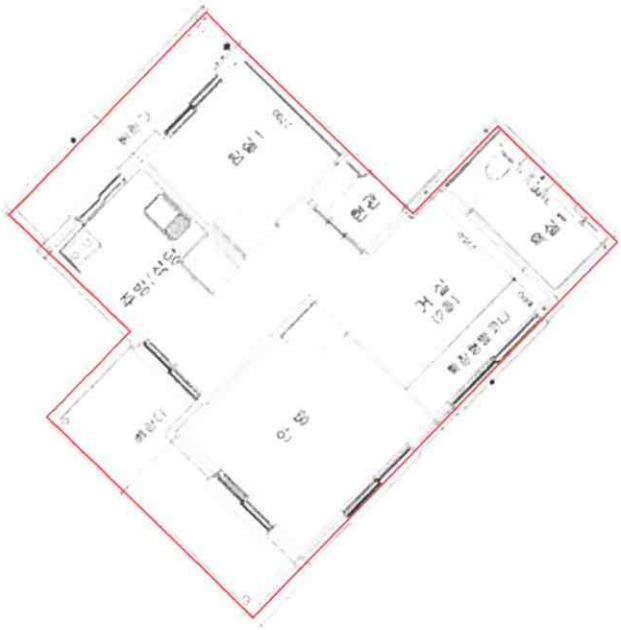


기호(1) 제2층 제201호
기호(3) 제3층 제301호
기호(5) 제4층 제401호
< 내부구조도 >

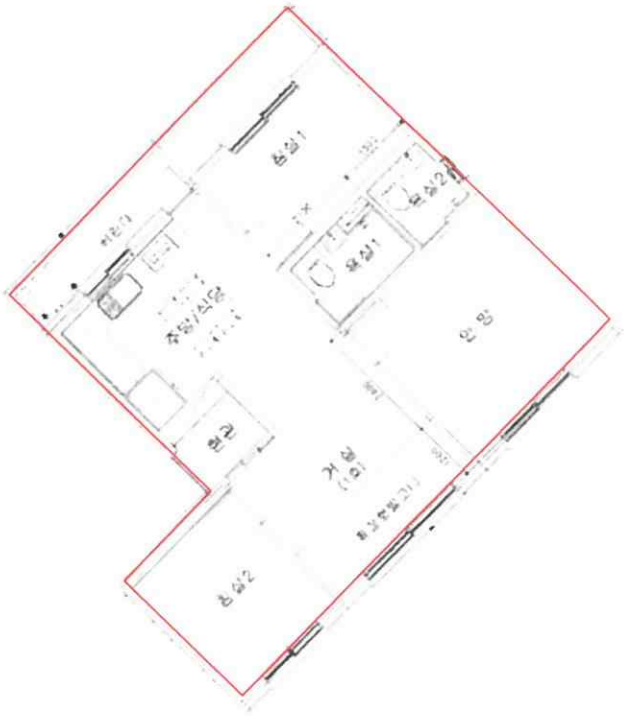
내 부 구 조 도

N
S

NO SCALE



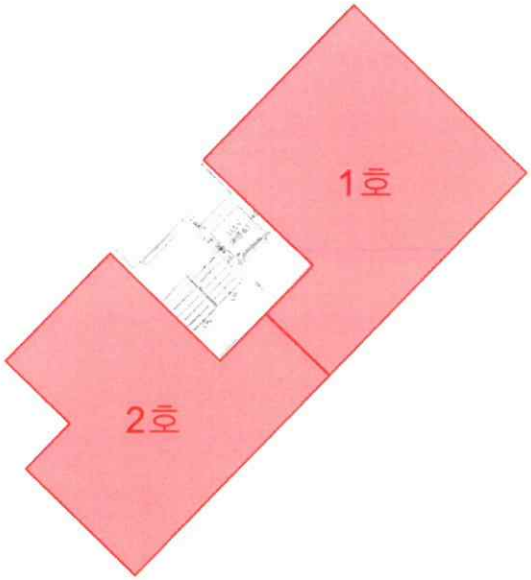
기호(8) 제5층 제502호
< 내부구조도 >



기호(7) 제5층 제501호
< 내부구조도 >

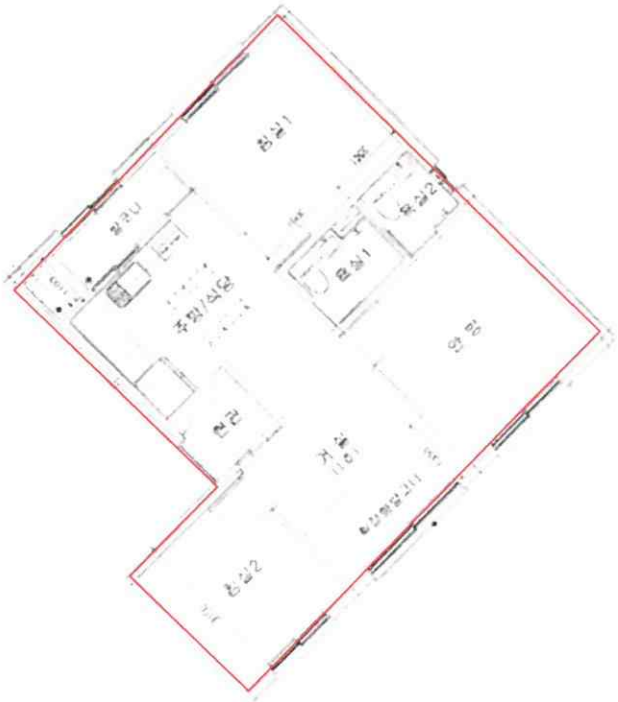
내 부 구 조 도

N
S
NO SCALE



< 기호(9) ~ (16) 제나동 호별배치도 >

기호(10) 제2층 제202호
기호(12) 제3층 제302호
기호(14) 제4층 제402호
< 내부구조도 >

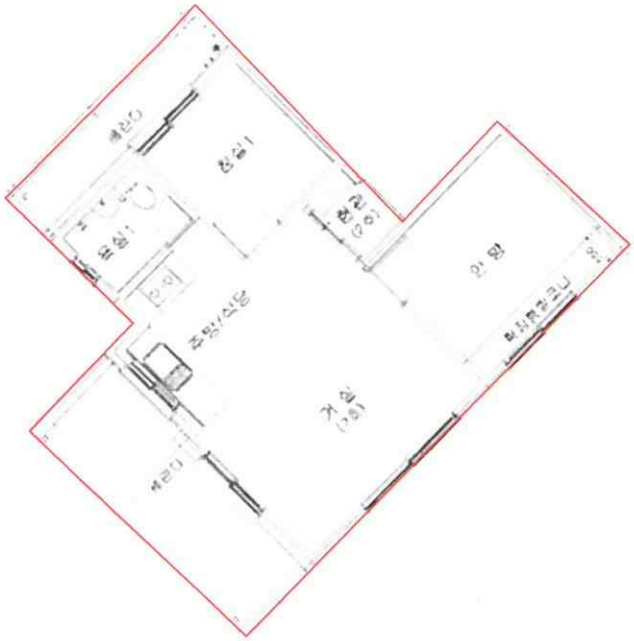


기호(9) 제2층 제201호
기호(11) 제3층 제301호
기호(13) 제4층 제401호
< 내부구조도 >

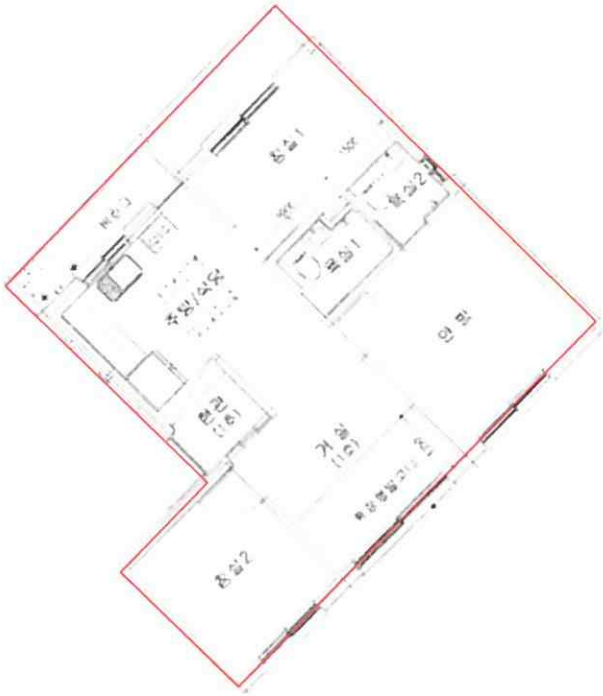
내 부 구 조 도

N
S

NO SCALE



기호(16) 제5층 제502호
< 내부구조도 >



기호(15) 제5층 제501호
< 내부구조도 >

사 진 용 지

[본건전경]

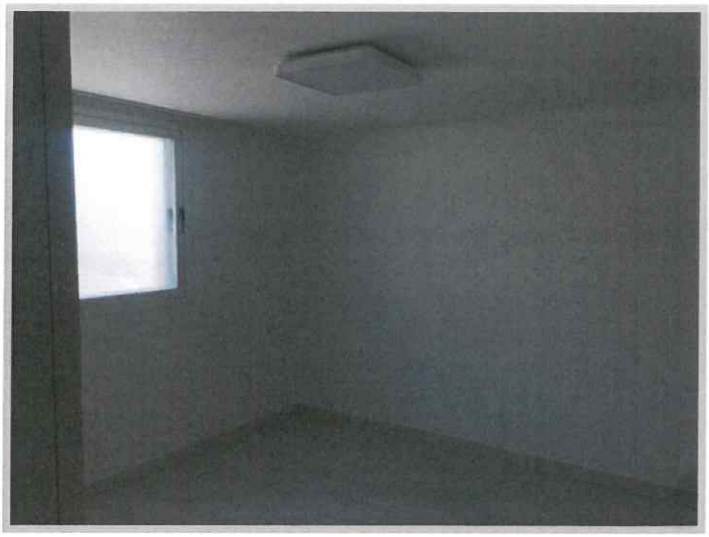
[주위전경]

[기호(1)~(8) 제가동 전경]

[기호(9)~(16) 제나동 전경]

사 진 용 지

[기호(2) 내부]



[기호(2) 내부2]

[기호(3) 내부]

[기호(3) 내부2]

사 진 용 지

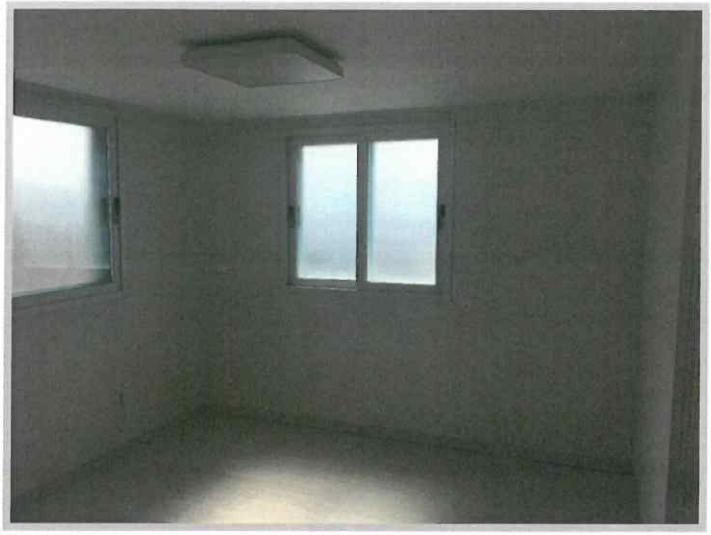
[기호(6) 내부]

[기호(6) 내부2]

[기호(7) 내부]

[기호(7) 내부2]

사 진 용 지



[기호(8) 내부]

[기호(8) 내부2]

[기호(9) 내부]

[기호(9) 내부2]

사 진 용 지

[기호(11) 내부]

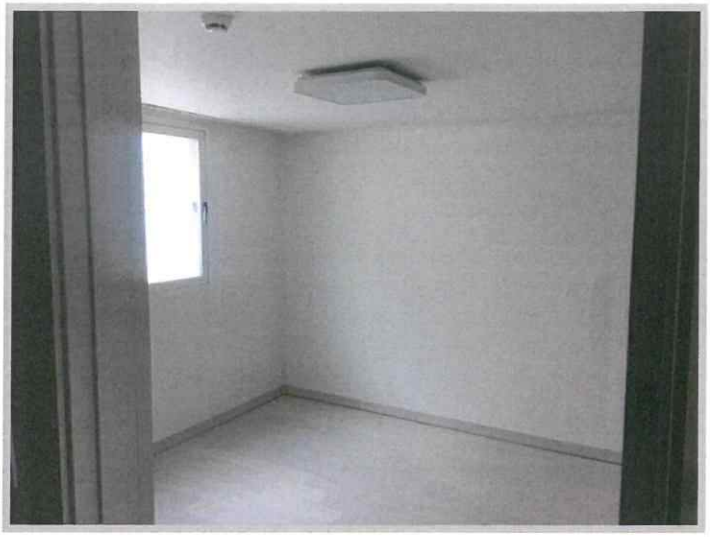
[기호(11) 내부2]

[기호(12) 내부]

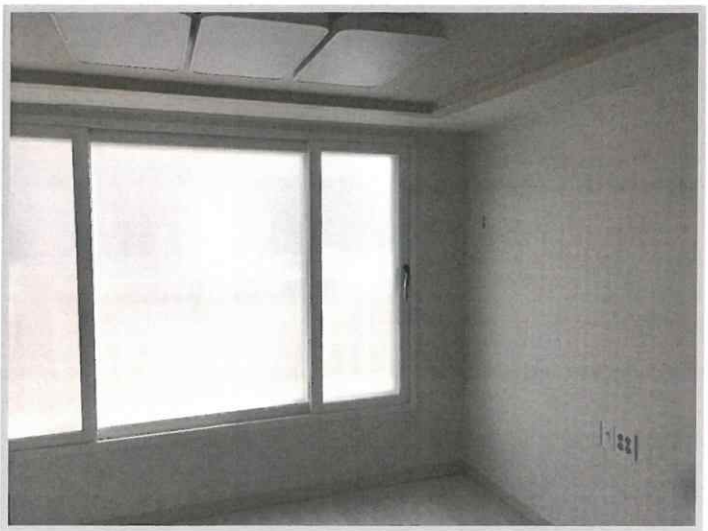
[기호(12) 내부2]

사 진 용 지

[기호(13) 내부]



[기호(13) 내부2]



[기호(14) 내부]

[기호(14) 내부2]

사 진 용 지

[기호(15) 내부]

[기호(15) 내부2]

[기호(16) 내부]

[기호(16) 내부2]

사 진 용 지

[기호(1)~(8)유치권 행사]

[기호(9)~(16)유치권 행사]

㈜ 알 비 감 정 평 가 법 인

우)412-220 경기도 고양시 덕양구 무원로 6번길 12 (행신동, 대흥빌딩 408호)
TEL.(031)974-3345 FAX.(031)965-3953

문서번호: RB180308-02-1201

시행일자: 2018. 03. 21

수 신: (주)하나자산신탁

참 조: 양주연 주임님

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 ㈜알비감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2018. 03. 08.자로 의뢰하신 『경기도 포천시 신북면 가채리 815-73 외 2필지 아포리빌리지 제가동 제2층 제201호 외 15개호』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)알비감정평가법인 경기북부지사장

청 구 서

감정평가서번호 : RB180308-02-1201

(주)하나자산신탁 귀하

一金이백사십칠만이천팔백원整 (₩2,472,800.-)

2018. 03. 08자로 의뢰하신 『 경기도 포천시 신북면 가채리 815-73 외 2 필지 아포리빌리지 제가동 제2층 제201호 외 15개호 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	2,037,000	※ 평가수수료 (2,115,000,000 x 8/10,000) + 345,000 = ₩2,037,000
(나) 실 비	여 비	9,000	
	물 건 조 사 비	48,000	
	공 부 발 급 비	90,400	
	기 타 실 비	64,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	211,400	
합 계(가 + 나)		**₩2,248,000**	(천원미만 절사함)
부 가 가 치 세		₩224,800	
총 계		**₩2,472,800**	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		**₩2,472,800**	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(180308-02-1201)로 하여주시기 바랍니다.
※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시요. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 국민은행 928701-01-156964 (주)알비감정평가법인경기북부지사

2018년 03월 21일

(주)알비감정평가법인 경기북부지사
경기도 고양시 덕양구 무원로 6번길 12 (행신동, 대흥빌딩 408호)
TEL.(031)974-3345 FAX.(031)965-3953
[공급자(사업자)등록번호 : 128-85-54005]