


# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	경기도 포천시 가산면 마산리 455-7외 오크빌리지 제101동 제1층 제102호(부동산)
의뢰인	국제자산신탁 주식회사
감정평가서번호	경일10-171101-222

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.

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                      마효석                      **마 효 석**                      (인)

(주)경일감정평가법인              대표이사                      이 청 용                      (서명 또는 인)

감정평가액              **일억사천육백만원정(₩146,000,000.-)**

의뢰인	국제자산신탁 주식회사	감정평가 목적	공매	
채무자	이행열	제출처	국제자산신탁 주식회사	
소유자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2017.11.03	2017.11.03	2017.11.06

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	146,000,000	
	이	하	여	백		
<b>합계</b>					<b>₩146,000,000.-</b>	

심사확인              본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사                      **김 득 수**                      (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 포천시 가산면 마산리 소재 "가산면사무소" 남서측 인근에 위치하는 구분 건물[주용도: 공동주택(도시형생활주택), 통칭: 오크빌리지 제 101 동, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제 1 층 제 102 호로서, 국제자산신탁주식회사의 공매(NPL) 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치

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

#### (2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2017. 11. 03 일로 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조에 따른 실지조사 실시기간은 2017. 11. 03 일 입니다.

## 5. 감정평가의 방법

본건은 구분건물(공동주택)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 입지조건과 건물의 구조·용재·시공정도·이용 및 관리상태·위치별/층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상(이용상황·임대료에 대한 적정성 등) 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항 단서규정에 따라 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았습니다.

## 6. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 1 조 및 제 1 조의 2 법률에 따른 요건에 부합되며, 소유권의 객체로서 거래가 가능한 구분건물로서 견고한 벽체로 구분되어 있습니다.
- (2) 본건의 위치확인은 건축물대장 건축물현황도 및 현장확인 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 시산가액의 산출

### 1. 시산가액 산출 방법

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법입니다.

### 2. 평가대상물건

#### (1) 전체 부동산 개요

토지	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	형상 지세	비 고		
	마산리 455-7외	2,951	임야	공동주택 (도시형생활주택)	자연녹지	사다리 평 지	3필 일단지		
건물	용 도		구 조		연면적 (㎡)	사 용 승인일	규 모 (지상/지하)		
	공동주택 (도시형생활주택)		철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕		659.6	2015.08.04	4F / -		
	설비 현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급 배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	○	-	○	-	○	-	-	-	
층별 용도 및 기타 참고 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 층별용도 (집합건축물대장 기준) 1층 ~ 4층: 도시형생활주택 옥탑5층: 계단실(연면적 제외)</li> <li>■ 기타사항 출 세대수: 101동 8세대 주차장: 옥내 자주식 24대</li> </ul>								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 평가대상물건

기호	명칭·동 층·호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	이용상황
가	오크빌리지 제101동 제1층 제102호	68.27	14.18	82.45	122.96	도시형생활주택

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

### (1) 비교 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	명칭·동 층·호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
A	마산리 455-7외	오크빌리지 제101동 제1층 제101호	68.57	145,000,000	2,115,000	2017.07.17
B	마산리 455-7외	오크빌리지 제101동 제3층 제301호	68.57	149,000,000	2,173,000	2017.06.25

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

#### 2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기사례는 대상물건과 동일건물내로서, 대상물건과 층 및 물적 유사성과 거래시점 등을 고려하여 " 거래사례(A) " 를 비교 거래사례로 선정하였습니다.

### (2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 시점수정

본건은 구분건물(공동주택)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 자가변동률에 의한 시점수정이 적절치 않아 한국감정원이 조사·발표하는 "부동산통계정보시스템(경기도 경원권(포천시)주택가격동향조사-연립다세대-매매가격지수)"을 기준하여 시점수정치를 산정하였습니다.

(지수기준시점: 2015.06 = 100)

지역	2017년 07월	2017년 08월	2017년 09월	2017년 10월	2017년 11월
경기 경원권	99.7	99.8	100.0	100.3	미발표
산출근거	100.3 / 99.7 ≈ 1.00602				

※ 거래시점: 거래시점이 15일 이후로서 2017년 07월 지수를 적용 하였습니다.

※ 기준시점: 기준시점이 15일 이전으로서 2017년 10월 지수를 적용 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (4) 가치형성요인비교

### - 비교요인

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, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 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 등

### - 비교치

기호	단지 외부요인 (A)	단지 내부요인 (B)	호별요인(C)				기타 요인 (D)	가치형성 요인비교
			층별	위치별	면적별	계		
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
가	- 단지외부요인: 대체로 대등 합니다. - 단지내부요인: 대체로 대등 합니다. - 호별요인: 대체로 대등 합니다. - 기타요인: 안정성 및 수요성 등이 유사합니다.							

※ 가치형성요인비교 = (A) × (B) × (C) × (D)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (5) 대상물건의 단가 결정

기호	사례단가 (원/㎡)(A)	사정보정 (B)	시점수정 (C)	가치형성 요인비교(D)	산출단가 (원/㎡) (E=A×B×C×D)	결정단가 (원/㎡)
가	2,115,000	1.00	1.00602	1.000	2,127,732	2,128,000

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭·동 층·호수	전유면적 (㎡) (A)	결정단가 (원/㎡) (B)	산출가액(원) (C = A × B)	시산가액(원)
가	오크빌리지 제101동 제1층 제102호	68.57	2,128,000	145,916,960	146,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 감정평가액의 결정에 참고가 되는 자료

#### (1) 유사물건 평가사례

(출처: 감정평가정보검색[KAPADB])

기호	소재지	명칭·동 층·호수	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
1	마산리 455-7외	오크빌리지 제103동 제3층 제301호	68.57	170,000,000	2,479,000	2017.07.07	담보
2	마산리 455-7외	오크빌리지 제103동 제1층 제102호	68.57	145,000,000	2,115,000	2016.05.24	담보
3	마산리 455-7외	오크빌리지 제101동 제3층 제302호	68.57	176,000,000	2,567,000	2016.06.15	법원 경매

※ 사례도면은 후첨 "상세위치도" 참조.

#### (2) 본건 인근 유사부동산 시세수준

구 분	가격수준(원/㎡) (전유면적 기준)	비 고
다세대주택 (도시형생활주택)	2,100,000 ~ 2,500,000 내외 수준	사용승인 1년 이내

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 경매시장 추이 (경기도 포천시 가산면 최근 1년간, 자료 - 인포케어)

구 분	경기 포천시 2016년 11월 ~ 2017년 10월					
	총감정가	낙찰가		낙찰건		
		총낙찰가	률(%)	총건수	낙찰건수	률(%)
주택	8,085,233,490	5,816,009,318	71.9 %	56	25	44.6 %
집합건물	7,220,000,000	6,005,698,376	83.2 %	144	63	43.8 %
다세대	3,080,000,000	2,342,440,577	76.1 %	74	31	41.9 %
아파트	3,535,000,000	3,220,056,899	91.1 %	48	22	45.8 %
연립	605,000,000	443,200,900	73.3 %	22	10	45.5 %
상가	23,173,616,000	12,561,650,861	54.2 %	41	13	31.7 %
공장	93,447,077,940	58,645,468,900	62.8 %	95	38	40 %
특수부동산	16,164,494,270	10,640,551,600	65.8 %	32	13	40.6 %
토지	47,937,882,222	30,501,085,350	63.6 %	514	175	34 %
기타토지	497,319,000	391,689,000	78.8 %	20	6	30 %
합 계	196,525,622,922	124,562,153,405	63.4 %	902	333	36.9 %

## 2. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(본건 및 인근 유사부동산 평가사례 · 인근 유사부동산 가격수준 · 경매 시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

## 3. 감정평가액

146,000,000 원

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 포천시 가산면 마산리	455-7, 455-10, 455-11 제101동	공동주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 4층				
	[도로명 주소]			1층	164.9			
	경기도 포천시 가산면 선마로178			2층	164.9			
				3층	164.9			
				4층	164.9			
2	경기도 포천시 가산면 마산리	455-7	임야	자연녹지지역	733		146,000,000	현황 "대"
3	동소	455-10	임야	자연녹지지역	1,698			현황 "대"
가	동소	455-11	임야	자연녹지지역	520			현황 "대"
				(내) 철근 콘크리트구조 제1층 제102호	68.57	68.57	146,000,000	비준가격 (공용면적포함 82.75㎡)
				1, 2, 3 소유권대지권	122.96	122.96		
					----- 2,951	----- 2,951		
<b>합 계</b>							<b>₩146,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 구분건물감정평가요항표(1)



위 치	본건은 경기도 포천시 가산면 마산리 소재 "가산면사무소" 남서측 자연녹지지역 내에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 부근으로 본건과 유사한 도시형생활주택, 단독주택 및 일부에 공장, 농경지 등이 혼재하는 지대로서 주위환경은 보통시 됩니다.
교 통 상 황	본건 단지까지 차량의 진출입이 용이하며, 인근으로 노선버스정류장 등이 소재하는 등 제반교통상황은 보통시 됩니다.
토지의 형상 및 이용상태	인접도로 및 인접필지 대비 평탄한 사다리형 토지로서, 공동주택(도시형생활주택)건부지로 이용증입니다.
인접도로상태	본건 북측으로 노폭 약 5-6m 내외 포장도로와 접합니다.
토지이용계획 관 계	도시지역(가산도시), 자연녹지지역, 중로3류(폭 12m-15m)(2016-06-08)(집산도로(재정비 변경)(2010.09.20))(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제4구역(지원) (위탁(45m) )<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(지원/헬기:2km)(2016-12-30)(15항공단)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

## 구분건물감정평가요항표(2)



건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 건내 제1층 제102호로서, (사용승인일자: 2015.08.04) 외벽: 화강석물갈기 붙임 및 일부 드라이비트 마감, 내벽: 도배지 및 타일 붙임 등 마감, 창호: PVC샷시 등
이용상태	도시형생활주택(방3, 거실, 주방, 욕실2, 발코니 등)으로 이용 중입니다. ※ 후첨 "호별배치도 및 내부구조도" 참조 바랍니다.
부대설비	기본적인 위생설비, 개별난방설비 등 입니다.
부합물 및 종물관계	-
공부와의 차이	-
임대관계	본건 전체를 보증금 30,000,000원, 월임대료 300,000원에 임차중으로 임차인의 남편에게 확인 되었습니다.
기타사항	대상물건동에 설치된 승강기는 설치회사에서 설치비를 받지 못한 것으로 안내문으로 표시하고 운영을 하지 않고 있습니다.

# 광역 위치도



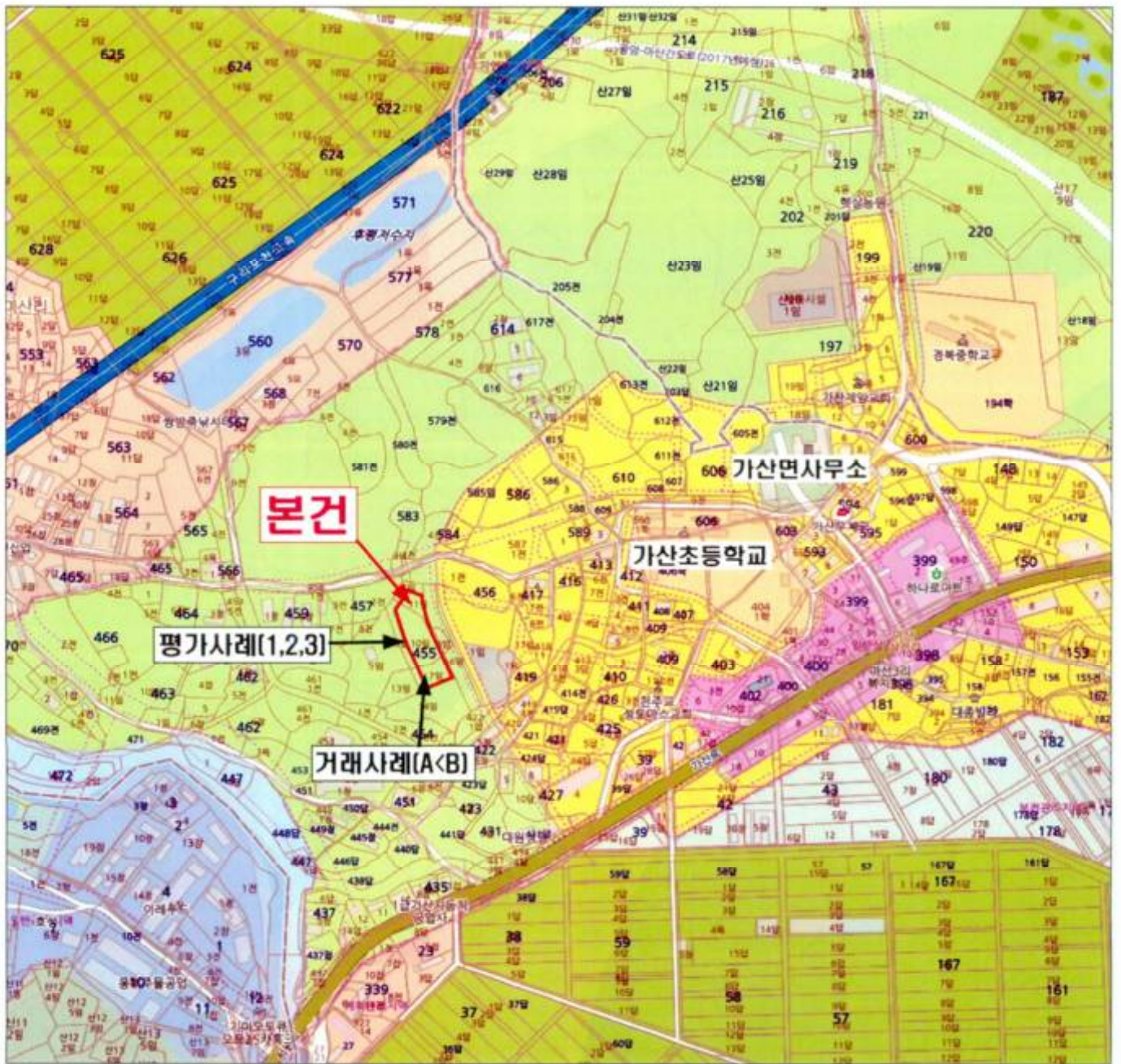
소재지	경기도 포천시 가산면 마산리 일대
-----	--------------------



# 상세위치도



소재지	경기도 포천시 가산면 마산리 455-7외 오크빌리지 제101동 제1층 제102호
-----	--



# 건물개황도

호별배치도



제101동 제1층 제102호

# 사 진 용 지



【본건 전경】



【101동 전경】