감 정 평 가 서

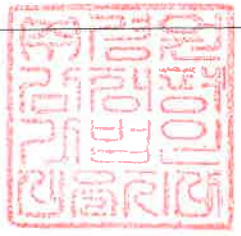
APPRAISAL REPORT

건 명:	경기도 포전시 신읍동 67-7 외 2필지 탑팰리스 제비동 제2층 제201호 외 소재 물건
의 뢰 인:	우리자산신탁주식회사
감정평가서번호:	2-261029-001



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

(주)경원감정평가법인 서울지사



2-261029-001

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 정 훈 (인)

(주)경원감정평가법인 서울지사 지사장 이정훈 (서명또는인)

감정평가액	일십육억팔천오백만원정(₩1,685,000,000.-)			
의 뢰 인	우리자산신탁주식회사	감정평가 목 적	공매	
제 출 처	우리자산신탁주식회사	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사(위탁자 박애란)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서 외	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.10.30	2026.10.30	2026.11.02

감정평가내용

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	10개호	구분건물	10개호	-	1,685,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩1,685,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 南俊馨 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 포천시 신읍동 소재 "포천시청" 남서측 인근에 위치하는 구분건물 '탑팰리스' 제비동 제2층 제201호 외 9개호에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 평가대상 물건

가. 전체개요

소재지	경기도 포천시 신읍동 67-7 외 2필지 〔도로명주소〕 경기도 포천시 중앙로34번길 17 (신읍동)							
건물명 동·층·호	탑팰리스 제비동 제2층 제201호 외 9개호							
공부상 주용도	공동주택							
용도지역	제2종일반주거지역			구역	-			
대지면적 (㎡)	369			건축연면적 (㎡)	824.67			
구 조	철근콘크리트구조 슬래브지붕			사용승인일	2019.10.08			
규 모	지하: 층, 지상: 7층			총호수/가구수 /세대수	4호/0가구/8세대			
주차시설	자주식: 옥외 12대			내진설계 적용 여부	적용			
부대설비 내역	위생 및 급배수	난방	냉방	소화전 설비	화재 탐지기	승강기	도시 가스	기타
	○	○	-	-	○	○	○	-

※ 공용부분 면적은 집합건축물대장상 공용부분 구분상의 "주" 부분을 합산한 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상개요

기호	동/층	호수	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전용율
가	비동/2층	201호	61.47	10.84	72.31	32.36	85.01%
나	비동/2층	202호	68.85	12.15	81	36.24	85.00%
다	비동/3층	301호	61.47	10.84	72.31	32.96	85.01%
라	비동/4층	401호	61.47	10.84	72.31	32.36	85.01%
마	비동/4층	402호	68.85	12.15	81	36.24	85.00%
바	비동/5층	501호	61.47	10.84	72.31	32.36	85.01%
사	비동/5층	502호	58.14	10.25	68.39	30.61	85.011%
아	비동/6층	601호	60.75	10.72	71.47	31.97	85.00%
자	비동/6층	602호	44.43	7.84	52.27	23.39	85.00%
차	비동/7층	701호	51.84	9.14	60.98	27.28	85.01%
합 계			**598.74**	**105.61**	**704.35**	**315.77**	

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"("시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말한다)를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2026년 10월 30일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 10월 30일을 기준시점으로 하였습니다.

5. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 근거로 작성하였습니다.

나. 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 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

구분	지역	층수	배분비율	
			토지	건물
다세대	경기 경원권역	-	3	7
오피스텔	수도권(서울제외)	6~10층	3	7

다. 전입세대열람 결과는 아래와 같습니다(첨부서류 참조)

기호	도로명주소	세대주 성명	전입일자	등록구분	비고
가	경기도 포천시 중앙로34번길 17, B동 201호 (신읍동)	고석윤	2026-06-17	거주자	-
나	경기도 포천시 중앙로34번길 17, B동 202호 (신읍동)	이상윤	2022-04-25	거주자	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	도로명주소	세대주 성명	전입일자	등록구분	비고
다	경기도 포천시 중앙로34번길 17, B동 301호 (신읍동)	해당주소의 세대주가 존재하지 않음			
라	경기도 포천시 중앙로34번길 17, B동 401호 (신읍동)	박애란	2024-10-30	거주자	-
마	경기도 포천시 중앙로34번길 17, B동 402호 (신읍동)	해당주소의 세대주가 존재하지 않음			
바	경기도 포천시 중앙로34번길 17, B동 501호 (신읍동)	해당주소의 세대주가 존재하지 않음			
사	경기도 포천시 중앙로34번길 17, B동 502호 (신읍동)	해당주소의 세대주가 존재하지 않음			
아	경기도 포천시 중앙로34번길 17, B동 601호 (신읍동)	해당주소의 세대주가 존재하지 않음			
자	경기도 포천시 중앙로34번길 17, B동 602호 (신읍동)	해당주소의 세대주가 존재하지 않음			
차	경기도 포천시 중앙로34번길 17, B동 701호 (신읍동)	해당주소의 세대주가 존재하지 않음			

라. 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재로 인해 내부 확인이 곤란하여 부득이, 집합건축물대장상 현황도면에 의하여 개략적으로 내부구조도를 작성하였으며, 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였는 바, 업무 진행 시 참고하시기 바랍니다.

마. 본건은 공매 목적의 감정평가로서, 감정평가 목적 이외에 사용하거나 타인이 사용할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 책임지지 아니합니다. 또한 다른 목적으로 감정평가 시에는 감정평가서 기재 내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 관련규정 및 감정평가방법

1. 감정평가 관련 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제11조 감정평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있으며 내용은 아래와 같습니다.

평가방식 (가격,임료)	평가방법 (가격)	개요
원가방식 (비용성)	원가법	"원가법"이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 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 작업을 의미합니다
	적산법 (임대료산정)	"적산법"이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정한 기대수익에, 물건을 계속 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말합니다
비교방식 (시장성)	거래사례 비교법	"거래사례비교법"이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다
	공시지가 기준법	"공시지가기준법"이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다
	임대사례 비교법 (임대료산정)	"임대사례비교법"이란 유사한 물건의 임대사례와 비교하여 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말합니다
수익방식 (수익성)	수익환원법	"수익환원법"이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다
	수익분석법 (임대료산정)	"수익분석법"이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여, 대상물건이 일정 기간 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶감정평가에 관한 규칙 제9조(기본적 사항의 확정)

①감정평가법인등은 감정평가를 의뢰받았을 때에는 의뢰인과 협의하여 다음 각호의 사항을 확정해야 한다
1.의뢰인, 2.대상물건, 3.감정평가 목적, 4.기준시점, 5.감정평가조건, 6.기준가치, 7.관련 전문가에 대한 자문 또는 용역(이하"자문등"이라 한다)에 관한 사항, 8.수수료 및 실비에 관한 사항
② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다
③ 감정평가법인등은 필요한 경우 관련 전문가에 대한 자문 등을 거쳐 감정평가할 수 있다

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

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다
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 제7조2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다

▶감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다
② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다
③ 하나의 대상물건이라고 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다
④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)

① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다
② 구분소유자는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없습니다
③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에 대하여 대항하지 못한다

2. 감정평가방법의 적용

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반 이론에 근거하여 평가하였습니다.

나. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유부분과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 평가하였습니다.

다. 또한 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 본건 구분건물은 본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

라. 상기한 바와 같이 본건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니합니다. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니합니다. 따라서 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였습니다.

III. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) 거래구분	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	이용 상황
#1	신읍동 67-14	나동 3층 301호	53.8	39.41	140,000,000 (직거래)	2,602,230	2025.12.31 2014.05.27	다세대
#2	신읍동 67-15 외	탑팰리스 A동 5층 501호	64.8	36.98	190,000,000 (직거래)	2,932,098	2024.12.24 2019.10.08	다세대
#3	신읍동 67-15 외	탑팰리스 A동 5층 502호	56.34	32.16	198,000,000 (직거래)	3,514,376	2025.03.15 2019.10.08	다세대
#4	신읍동 209-1	청솔홈타운 101동 4층 403호	57.74	31.63	160,000,000 (직거래)	2,771,042	2024.03.11 2015.09.17	다세대
#5	신읍동 67-15 외	탑팰리스 A동 7층 701호	57.78	32.79	165,000,000 (직거래)	2,855,659	2024.12.20 2019.10.08	오피스텔
#6	신읍동 67-15 외	탑팰리스 A동 7층 702호	36.64	22.05	114,000,000 (직거래)	3,111,353	2024.12.20 2019.10.08	오피스텔
#7	신읍동 205-1	포천신읍코아 루더스카이 202동 6층 604호	40.35	14.86	125,000,000 (중개거래)	3,097,893	2026.04.15 2020.02.07	오피스텔
#8	신읍동 205-46	포천신읍코아 루더스카이 102동 3층 오피302호	40.36	12.78	125,000,000 (중개거래)	3,097,125	2026.04.15 2020.02.07	오피스텔

나. 비교사례의 선정

평가대상과 용도·구조 등 물적유사성이 있고 최근에 거래된 거래사례 중 비교가능성이 높은거

래사례인 **"거래사례 #2, #8"** 을 각각 비교사례로 선정하였습니다.

다. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다(1.000).

라. 시점수정

(1) 활용지수

한국부동산원이 통계작성하여 발표하는 전국주택 가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 **기호(가~사) "경기 경원권 연립다세대 매매가격지수"** , **기호(아~차) "경기도 오피스텔 매매가격지수"** 를 활용하여 산정하되, 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였습니다.

(2) 시점수정치

기호	매매가격지수	시점수정치
가~사	연립다세대 지역 : 경기 경원권(2024.12.24. ~ 2026.10.30) 거래시점 : 2024.12.24, 2024년11월 지수를 적용함 기준시점 : 2026.10.30, 2026년09월 지수를 적용함 2024.12.24 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 102.2 2026.10.30 매매 가격지수 (적용:2026년09월) : 99.9 시점수정치 : 99.9/102.2 ≒ 0.97750	0.97750
아~차	오피스텔 지역 : 경기도(2026.04.15. ~ 2026.10.30) 거래시점 : 2026.04.15, 2026년03월 지수를 적용 함 기준시점 : 2026.10.30, 2026년09월 지수를 적용함 2026.04.15 매매 가격지수 (적용:2026년03월) : 95.33 2026.10.30 매매 가격지수 (적용:2026년09월) : 94.45 시점수정치 : 94.45/95.33 ≒ 0.99077	0.99077

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 가치형성요인비교

구분			격차율		비고
요인구분	비교항목	세부항목	사례 (#2)	대상 (가)	
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	사례 대비 본건 유사함
		공공시설과의 거리 및 편의성			
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)			
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)			
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성			
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도			
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성			
	거주환경	거주환경 조성상태			
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설)의 유무 및 거리			
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드		1.00	1.00	사례 대비 본건 유사함
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수			
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)			
		조경 및 녹지 등 조성상태			
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질			
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무			
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태			
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부			
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율			
	보안 및 유지관리	주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태			
호별 요인	층별 효용		1.00	0.98	사례 대비 본건 전유부분의 면적 크기 등에서 우세하나 층별 효용 및 사례에 테라스가 소재하여 호별요인 대체적으로 열세함
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도			
		엘리베이터, 계단으로의 접근성			
		소음의 영향 정도			
		사생활 침해의 정도			
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성			
	향별 효용				
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다의 유무			
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)			
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	사례 대비 본건 유사함
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
가 치 형 성 요 인 비 교			1.000	0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분			격차율		비고
요인구분	비교항목	세부항목	사례 (#2)	대상 (나)	
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	사례 대비 본건 유사함
		공공시설과의 거리 및 편의성			
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)			
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)			
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성			
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도			
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성			
	거주환경	거주환경 조성상태			
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설)의 유무 및 거리			
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드		1.00	1.00	사례 대비 본건 유사함
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수			
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)			
		조경 및 녹지 등 조성상태			
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질			
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무			
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태			
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부			
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율			
	보안 및 유지관리	주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태			
호별 요인	층별 효용		1.00	0.97	사례 대비 본건 전유부분의 면적 크기 등에서 우세하나 층별 효용 및 사례에 테라스가 소재하여 호별요인 대체적으로 열세함
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도			
		엘리베이터, 계단으로의 접근성			
		소음의 영향 정도			
		사생활 침해의 정도			
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성			
	향별 효용				
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다의 유무			
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)			
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	사례 대비 본건 유사함
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
가 치 형 성 요 인 비 교			1.000	0.970	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분			격차율		비고
요인구분	비교항목	세부항목	사례 (#2)	대상 (다,라)	
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	사례 대비 본건 유사함
		공공시설과의 거리 및 편의성			
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)			
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)			
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성			
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도			
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성			
	거주환경	거주환경 조성상태			
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설)의 유무 및 거리			
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드		1.00	1.00	사례 대비 본건 유사함
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수			
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)			
		조경 및 녹지 등 조성상태			
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질			
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무			
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태			
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부			
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율			
	보안 및 유지관리	주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태			
호별 요인	층별 효용		1.00	1.00	사례 대비 본건 전유부분의 면적 크기 등에서 우세하나 층별 효용 및 사례에 테라스가 소재하여 호별요인 대체적으로 유사함
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도			
		엘리베이터, 계단으로의 접근성			
		소음의 영향 정도			
		사생활 침해의 정도			
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성			
	향별 효용				
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다의 유무			
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)			
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	사례 대비 본건 유사함
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
가 치 형 성 요 인 비 교			1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분			격차율		비고
요인구분	비교항목	세부항목	사례 (#2)	대상 (마)	
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	사례 대비 본건 유사함
		공공시설과의 거리 및 편의성			
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)			
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)			
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성			
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도			
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성			
	거주환경	거주환경 조성상태			
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설)의 유무 및 거리			
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드		1.00	1.00	사례 대비 본건 유사함
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수			
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)			
		조경 및 녹지 등 조성상태			
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질			
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무			
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태			
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부			
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율			
	보안 및 유지관리	주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태			
호별 요인	층별 효용		1.00	0.98	사례 대비 본건 전유부분의 면적 크기 및 사례에 테라스가 소재하여 열세함
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도			
		엘리베이터, 계단으로의 접근성			
		소음의 영향 정도			
		사생활 침해의 정도			
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성			
	향별 효용				
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다의 유무			
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)			
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	사례 대비 본건 유사함
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
가 치 형 성 요 인 비 교			1.000	0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분			격차율		비고
요인구분	비교항목	세부항목	사례 (#2)	대상 (바)	
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	사례 대비 본건 유사함
		공공시설과의 거리 및 편의성			
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)			
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)			
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성			
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도			
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성			
	거주환경	거주환경 조성상태			
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설)의 유무 및 거리			
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드		1.00	1.00	사례 대비 본건 유사함
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수			
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)			
		조경 및 녹지 등 조성상태			
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질			
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무			
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태			
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부			
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율			
	보안 및 유지관리	주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태			
호별 요인	층별 효용		1.00	1.02	사례 대비 본건 전유부분의 면적 크기 등에서 우세함
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도			
		엘리베이터, 계단으로의 접근성			
		소음의 영향 정도			
		사생활 침해의 정도			
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성			
	향별 효용				
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다의 유무			
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)			
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	사례 대비 본건 유사함
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
가 치 형 성 요 인 비 교			1.000	1.020	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분			격차율		비고
요인구분	비교항목	세부항목	사례 (#2)	대상 (사)	
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	사례 대비 본건 유사함
		공공시설과의 거리 및 편의성			
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)			
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)			
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성			
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도			
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성			
	거주환경	거주환경 조성상태			
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설)의 유무 및 거리			
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드		1.00	1.00	사례 대비 본건 유사함
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수			
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)			
		조경 및 녹지 등 조성상태			
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질			
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무			
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태			
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부			
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율			
	보안 및 유지관리	주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태			
호별 요인	층별 효용		1.00	1.04	사례 대비 본건 전유부분의 면적 크기 및 테라스 크기 등에서 우세함
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도			
		엘리베이터, 계단으로의 접근성			
		소음의 영향 정도			
		사생활 침해의 정도			
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성			
	향별 효용				
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다의 유무			
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)			
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	사례 대비 본건 유사함
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
가 치 형 성 요 인 비 교			1.000	1.040	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분			격차율		비고
요인구분	비교항목	세부항목	사례 (#8)	대상 (아)	
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	사례 대비 본건 인근 편익시설과의 거리 및 편의성, 차량 이용의 편의성(가로의 폭) 등에서 열세하나, 자연환경(조망, 풍치, 경관), 공공시설과의 거리 및 편의성 등에서 우세하여 단지외부요인 대체적으로 유사함
		공공시설과의 거리 및 편의성			
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)			
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)			
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성			
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도			
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성			
	거주환경	거주환경 조성상태			
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설)의 유무 및 거리			
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드		1.00	0.88	사례 대비 본건 총 세대수, 건물의 최고 층수 등에서 열세함
	건물의 규모	층 세대수, 건물의 최고 층수			
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)			
		조경 및 녹지 등 조성상태			
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질			
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무			
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태			
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부			
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율			
	보안 및 유지관리	주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태			
호별 요인	층별 효용		1.00	0.98	사례 대비 본건 층별 효용 및 테라스가 소재하여 우세하나, 전유부분의 면적 크기 등에서 열세하여 호별요인 대체적으로 열세함
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도			
		엘리베이터, 계단으로의 접근성			
		소음의 영향 정도			
		사생활 침해의 정도			
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성			
	향별 효용				
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다의 유무			
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)			
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	사례 대비 본건 유사함
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
가 치 형 성 요 인 비 교			1.000	0.862	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분			격차율		비고
요인구분	비교항목	세부항목	사례 (#8)	대상 (자)	
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	사례 대비 본건 인근 편익시설과의 거리 및 편의성, 차량 이용의 편의성(가로의 폭) 등에서 열세하나, 자연환경(조망, 풍치, 경관), 공공시설과의 거리 및 편의성 등에서 우세하여 단지외부요인 대체적으로 유사함
		공공시설과의 거리 및 편의성			
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)			
		흙지·단지의 여건(경사지, 고저)			
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성			
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도			
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성			
	거주환경	거주환경 조성상태			
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설)의 유무 및 거리			
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드		1.00	0.88	사례 대비 본건 총 세대수, 건물의 최고 층수 등에서 열세함
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수			
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)			
		조경 및 녹지 등 조성상태			
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질			
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무			
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태			
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부			
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율			
	보안 및 유지관리	주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태			
호별 요인	층별 효용		1.00	1.02	사례 대비 본건 전유부분의 면적 크기 등에서 열세하나, 층별 효용 및 테라스가 소재하여 구조 등에서 우세하여 호별요인 대체적으로 우세함
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도			
		엘리베이터, 계단으로의 접근성			
		소음의 영향 정도			
		사생활 침해의 정도			
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성			
	향별 효용				
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다의 유무			
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)			
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	사례 대비 본건 유사함
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
가 치 형 성 요 인 비 교			1.000	0.898	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분			격차율		비고
요인구분	비교항목	세부항목	사례 (#8)	대상 (차)	
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	사례 대비 본건 인근 편익시설과의 거리 및 편의성, 차량 이용의 편의성(가로의 폭) 등에서 열세하나, 자연환경(조망, 풍치, 경관), 공공시설과의 거리 및 편의성 등에서 우세하여 단지외부요인 대체적으로 유사함
		공공시설과의 거리 및 편의성			
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)			
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)			
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성			
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도			
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성			
	거주환경	거주환경 조성상태			
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설)의 유무 및 거리			
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드		1.00	0.88	사례 대비 본건 총 세대수, 건물의 최고 층수 등에서 열세함
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수			
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)			
		조경 및 녹지 등 조성상태			
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질			
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무			
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태			
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부			
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율			
	보안 및 유지관리	주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태			
호별 요인	층별 효용		1.00	1.00	사례 대비 본건 층별 효용 및 테라스가 소재하여 우세하나, 전유부분의 면적 크기 등에서 열세하여 호별요인 대체적으로 유사함
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도			
		엘리베이터, 계단으로의 접근성			
		소음의 영향 정도			
		사생활 침해의 정도			
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성			
	향별 효용				
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다의 유무			
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)			
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	사례 대비 본건 유사함
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
가 치 형 성 요 인 비 교			1.000	0.880	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 적용단가의 결정(천원 단위에서 반올림함)

기호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/전유㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가	2,932,098	1.00	0.97750	0.980	2,808,803	2,810,000
나	2,932,098	1.00	0.97750	0.970	2,780,142	2,780,000
다	2,932,098	1.00	0.97750	1.000	2,866,125	2,870,000
라	2,932,098	1.00	0.97750	1.000	2,866,125	2,870,000
마	2,932,098	1.00	0.97750	0.980	2,808,803	2,810,000
바	2,932,098	1.00	0.97750	1.020	2,923,448	2,920,000
사	2,932,098	1.00	0.97750	1.040	2,980,770	2,980,000
아	3,097,125	1.00	0.99077	0.862	2,645,080	2,650,000
자	3,097,125	1.00	0.99077	0.898	2,755,547	2,760,000
차	3,097,125	1.00	0.99077	0.880	2,700,313	2,700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(십만원 단위에서 반올림함)

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제2층 제201호	61.47	2,810,000	172,730,700	173,000,000
나	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제2층 제202호	68.85	2,780,000	191,403,000	191,000,000
다	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제3층 제301호	61.47	2,870,000	176,418,900	176,000,000
라	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제4층 제401호	61.47	2,870,000	176,418,900	176,000,000
마	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제4층 제402호	68.85	2,810,000	193,468,500	193,000,000
바	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제5층 제501호	61.47	2,920,000	179,492,400	179,000,000
사	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제5층 제502호	58.14	2,980,000	173,257,200	173,000,000
아	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제6층 제601호	60.75	2,650,000	160,987,500	161,000,000
자	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제6층 제602호	44.43	2,760,000	122,626,800	123,000,000
차	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제7층 제701호	51.84	2,700,000	139,968,000	140,000,000
합 계						1,685,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 참고가격자료

가. 인근 및 본건 평가선례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB+]

전례 기호	소재지	건물명 /동/층/호	전유 면적 (㎡)	평가 목적	평가액(원) 전유면적당 단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인일	이용 상황
a	신읍동 67-14	리버빌 나동 2층 202호	56.16	공매	135,000,000	2023.06.30	다세대
					2,403,846	2023.09.27	
b	신읍동 84-44	로즈힐 주건축물제2동 5층 502호	64.16	매입 매각	213,800,000	2026.09.08	다세대
					3,332,294	2026.07.28	
c	신읍동 90-11	캐슬빌 1동 4층 403호	43.88	매입 매각	140,540,000	2026.01.06	다세대
					3,202,825	2025.09.04	
d	신읍동 101-8	로제비앙 102동 4층 401호	75.115	법원 경매	202,000,000	2023.09.27	다세대
					2,689,209	2021.03.16	
e	신읍동 67-15 외	탑팰리스 에이동 3층 301호	64.8	담보	191,000,000	2025.08.06	다세대
					2,947,530	2019.10.08	
f	신읍동 67-15 외	탑팰리스 에이동 6층 601호	69.66	담보	183,000,000	2025.08.06	오피스텔
					2,627,045	2019.10.08	
g	신읍동 308-16	지음오피스텔 주건축물제1동 7층 701호	70.87	공매	199,000,000	2025.09.22	오피스텔
					2,807,958	2024.11.26	
본건 (가)	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 비동 2층 201호	61.47	공매	178,000,000	2025.08.04	다세대
					2,895,721	2019.10.08	
본건 (나)	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제2층 제202호	68.85	공매	200,000,000	2025.08.04	다세대
					2,904,865	2019.10.08	
본건 (다)	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제3층 제301호	61.47	공매	186,000,000	2025.08.04	다세대
					3,025,866	2019.10.08	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

전례 기호	소재지	건물명 /동/층/호	전유 면적 (㎡)	평가 목적	평가액(원) 전유면적당 단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인일	이용 상황
본건 (라)	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제4층 제401호	61.47	공매	186,000,000	2025.08.04	다세대
					3,025,866	2019.10.08	
본건 (마)	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제4층 제402호	68.85	공매	208,000,000	2025.08.04	다세대
					3,021,060	2019.10.08	
본건 (바)	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제5층 제501호	61.47	공매	190,000,000	2025.08.04	다세대
					3,090,938	2019.10.08	
본건 (사)	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제5층 제502호	58.14	공매	185,000,000	2025.08.04	다세대
					3,181,974	2019.10.08	
본건 (아)	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제6층 제601호	60.75	공매	162,000,000	2025.08.04	오피스텔
					2,666,666	2019.10.08	
본건 (자)	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제6층 제602호	44.43	공매	122,000,000	2025.08.04	오피스텔
					2,745,892	2019.10.08	
본건 (차)	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제7층 제701호	51.84	공매	138,000,000	2025.08.04	오피스텔
					2,662,037	2019.10.08	

나. 탐문조사 시세

기호(가~사)

본건 및 인근 유사 다세대 시세수준은 사용승인 및 전유면적 크기, 층별, 위치, 테라스 소재 등에 따라 다소 차이가 있으며 전유면적당 약 2,800,000원/㎡ ~ 3,000,000원/㎡ 사이 수준으로 조사되었습니다.

기호(아~차)

본건 및 인근 유사 오피스텔 시세수준은 사용승인 및 전유면적 크기, 층별, 위치, 테라스 소재에 따라 다소 차이가 있으며 전유면적당 약 2,700,000원/㎡ 내외 수준으로 조사되었습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 경매동향

[출처: 대법원경매정보]

기호	구 분	용 도	경기도		포천시	
			매각가율(%)	매각건수	매각가율(%)	매각건수
가~사	최근 1년간 평균	연립주택, 다세대	60.7	2654	52.4	82
	최근 6개월간 평균	연립주택, 다세대	58.9	3303	52.4	44
아~차	최근 1년간 평균	오피스텔	64.9	897	-	-
	최근 6개월간 평균	오피스텔	62.3	455	-	-

IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
가	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제2층 제201호	61.47	32.36	173,000,000
나	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제2층 제202호	68.85	36.24	191,000,000
다	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제3층 제301호	61.47	32.96	176,000,000
라	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제4층 제401호	61.47	32.36	176,000,000
마	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제4층 제402호	68.85	36.24	193,000,000
바	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제5층 제501호	61.47	32.36	179,000,000
사	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제5층 제502호	58.14	30.61	173,000,000
아	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제6층 제601호	60.75	31.97	161,000,000
자	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제6층 제602호	44.43	23.39	123,000,000
차	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제7층 제701호	51.84	27.28	140,000,000
합 계					**1,685,000,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액, 인근부동산 탐문조사에 의한 가격수준 및 본건의 평가목적 등을 종합 고려하여 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 토지·건물 배분내역

기호	소재지	건물명 동/층/호	감정평가액 (원)	배분가액(원)	
				토지(3)	건물(7)
가	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제2층 제201호	173,000,000	51,900,000	121,100,000
나	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제2층 제202호	191,000,000	57,300,000	133,700,000
다	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제3층 제301호	176,000,000	52,800,000	123,200,000
라	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제4층 제401호	176,000,000	52,800,000	123,200,000
마	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제4층 제402호	193,000,000	57,900,000	135,100,000
바	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제5층 제501호	179,000,000	53,700,000	125,300,000
사	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제5층 제502호	173,000,000	51,900,000	121,100,000
아	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제6층 제601호	161,000,000	48,300,000	112,700,000
자	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제6층 제602호	123,000,000	36,900,000	86,100,000
차	신읍동 67-7 외 2필지	탑팰리스 제비동 제7층 제701호	140,000,000	42,000,000	98,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 포천시 신읍동 [도로명주소] 경기도 포천시 중앙로34번길 17	67-7, 67-17, 68-9 탑팰리스 제비동	공동주택	철근콘크리트구조 슬래브지붕 7층				
				1층	18.36			
				2층	148.95			
				3층	148.95			
				4층	148.95			
				5층	138.24			
				6층	121.38			
				7층	99.84			
				옥탑1층 (연면적제외)	14.58			
1	동소	67-7	대	제2종일반주거지역	302			
2	동소	67-17	대	제2종일반주거지역	2			
3	동소	68-9	대	제2종일반주거지역	65			
가				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	61.47	61.47	173,000,000	비준가액 공용포함
				1,2,3소유권/대지권	32.36 369x----- 369	32.36		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	51,900,000	
						건 물 :	121,100,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
나				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	68.85	68.85	191,000,000	비준가액 공용포함
				1,2,3소유권/대지권	36.24 369x----- 369	36.24		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	57,300,000	
						건 물 :	133,700,000	
다				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	61.47	61.47	176,000,000	비준가액 공용포함
				1,2,3소유권/대지권	32.36 369x----- 369	32.36		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	52,800,000	
						건 물 :	123,200,000	
라				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	61.47	61.47	176,000,000	비준가액 공용포함
				1,2,3소유권/대지권	32.36 369x----- 369	32.36		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	52,800,000	
						건 물 :	123,200,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
마				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	68.85	68.85	193,000,000	비준가액 공용포함
				1,2,3소유권/대지권	36.24 369x----- 369	36.24		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	57,900,000	
						건 물 :	135,100,000	
바				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	61.47	61.47	179,000,000	비준가액 공용포함
				1,2,3소유권/대지권	32.36 369x----- 369	32.36		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	53,700,000	
						건 물 :	125,300,000	
사				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	58.14	58.14	173,000,000	비준가액 공용포함
				1,2,3소유권/대지권	30.61 369x----- 369	30.61		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	51,900,000	
						건 물 :	121,100,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
아				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	60.75	60.75	161,000,000	비준가액 공용포함
				1,2,3소유권/대지권	31.97 369x----- 369	31.97		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	48,300,000	
						건 물 :	112,700,000	
자				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	44.43	44.43	123,000,000	비준가액 공용포함
				1,2,3소유권/대지권	23.39 369x----- 369	23.39		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	36,900,000	
						건 물 :	86,100,000	
차				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	51.84	51.84	140,000,000	비준가액 공용포함
				1,2,3소유권/대지권	27.78 369x----- 369	27.78		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	42,000,000	
						건 물 :	98,000,000	
	합 계						₩1,685,000,000.-	
				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

본건은 경기도 포천시 신읍동 소재 "포천시청 제2별관" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 관공서, 다세대주택, 오피스텔 및 로변을 따라 근린상가 등이 소재하는 지역으로 제반환경 보통임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량진출입이 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하여 대중교통사정 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 슬래브지붕 지상7층 건물 내 제2층 제201호 외 9개호로서,

(사용승인일 2019.10.08)

외벽: 석재붙임 마감 등.

창호: 하이샷시창호임.

이용상태: 건축물현황도상 기호(가~사) 다세대주택, 기호(아~차) 오피스텔로 이용중임.

4. 위생,냉난방시설 등

기본적인 위생 및 급배수 설비, 승강기, 화재탐지기, 난방설비 등이 되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

3필지가 일단지를 이룬 사다리형 평지의 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

6. 도로상태 및 주차장시설등

본건 남동측로 노폭 약 3~4미터의 포장도로와 접하며, 지상에 주차장시설 되어 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. 토지이용계획 및 기타 공법관계

기호(1~3): 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2023-06-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(지원)(15항공단_비행안전(지원)제2구역(협의지역))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 자연재해위험개선지구(침수위험)<자연재해대책법>, 토지거래계약에관한허가구역(2026-08-26)((20260826)대상외국인등,용도주택,국토교통부공고제2026-1105호,포천시공고제2026-2380호,문의1533-2200)).

8. 공부와의 차이

- -

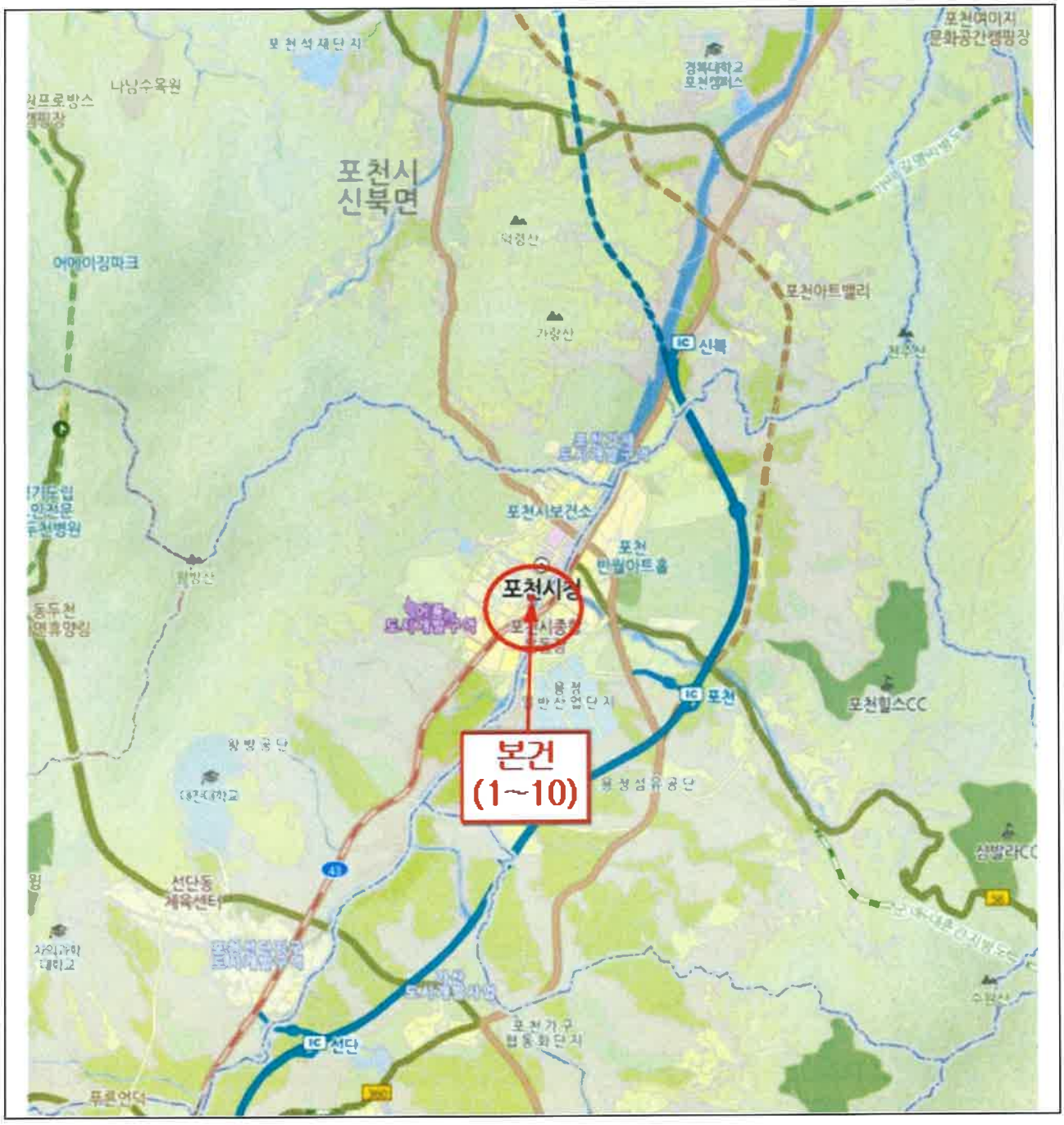
9. 임대관계 및 기타

- -

(주)경원감정평가법인

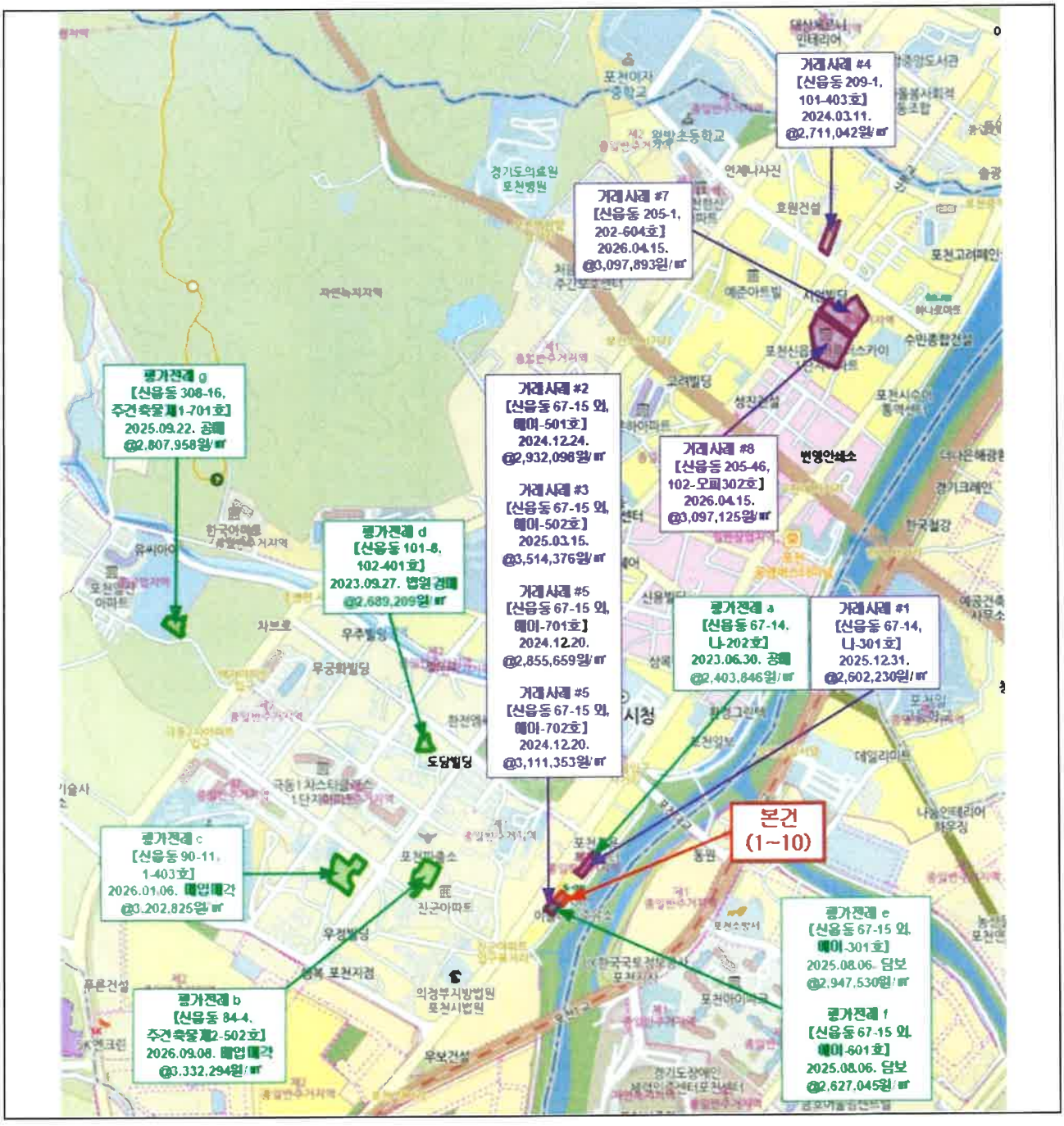
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 포천시 신읍동 67-7외 2필지 탑팰리스 제비동 제2층 제201호외



위 치 도

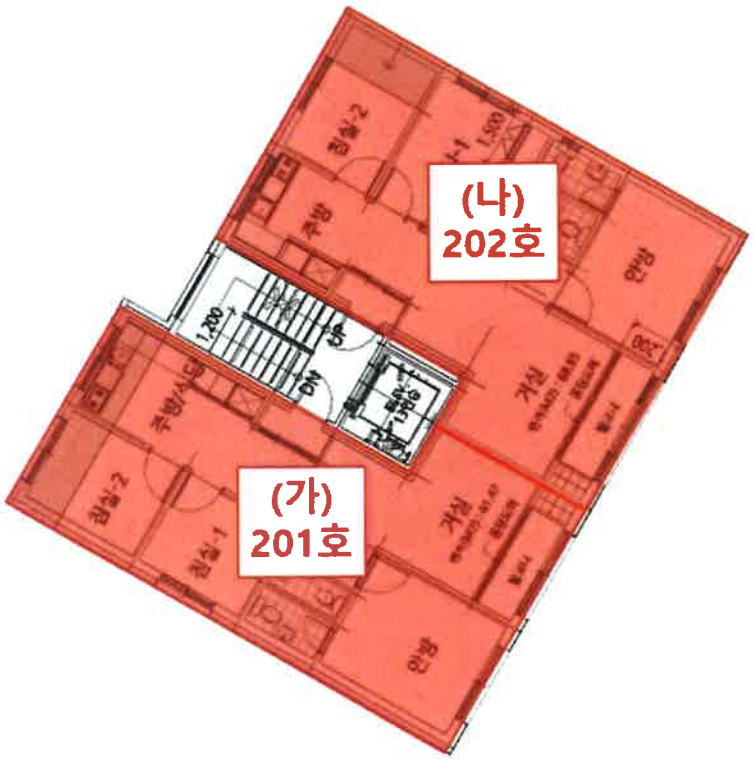
소 재 지	경기도 포천시 신읍동 67-7외 2필지 탑팰리스 제비동 제2층 제201호외



내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 포천시 신읍동 67-7외 2필지 탑팰리스 제비동 제2층 제201호외

S = NON SCALE

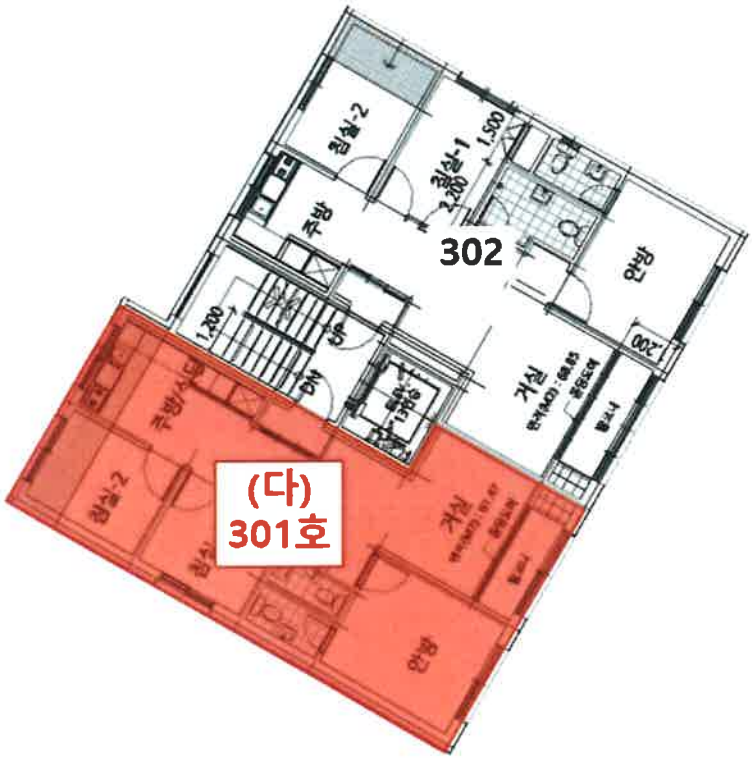


2층 호별구조도 및 내부구조도

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 포천시 신읍동 67-7외 2필지 탑팰리스 제비동 제2층 제201호외

S = NON SCALE

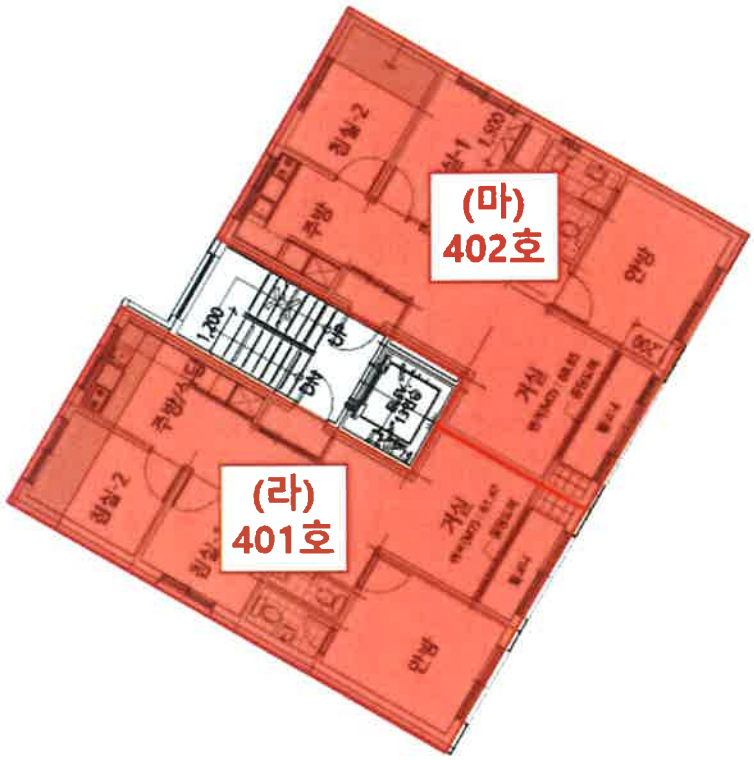


3층 호별구조도 및 내부구조도

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 포천시 신읍동 67-7외 2필지 탑팰리스 제비동 제2층 제201호외

S = NON SCALE

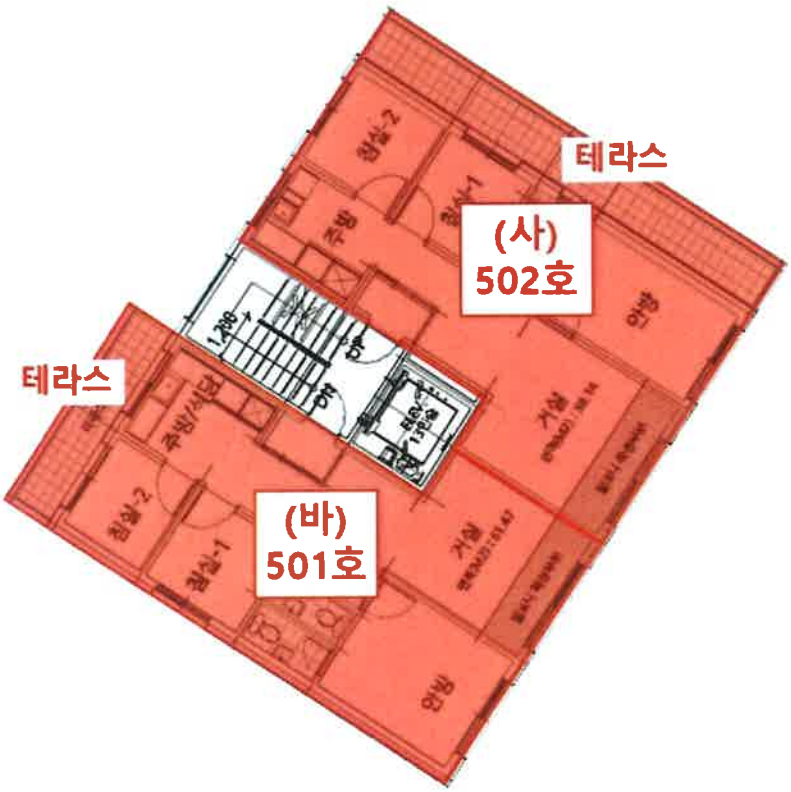


4층 호별구조도 및 내부구조도

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 포천시 신읍동 67-7외 2필지 탑팰리스 제비동 제2층 제201호외

S = NON SCALE

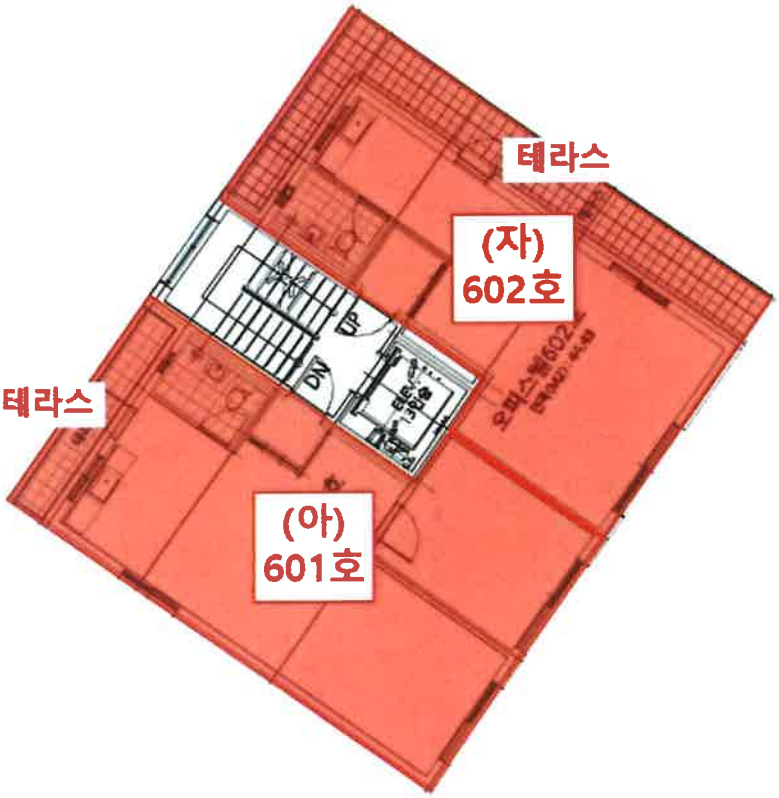


5층 호별구조도 및 내부구조도

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 포천시 신읍동 67-7외 2필지 탑팰리스 제비동 제2층 제201호외

S = NON SCALE

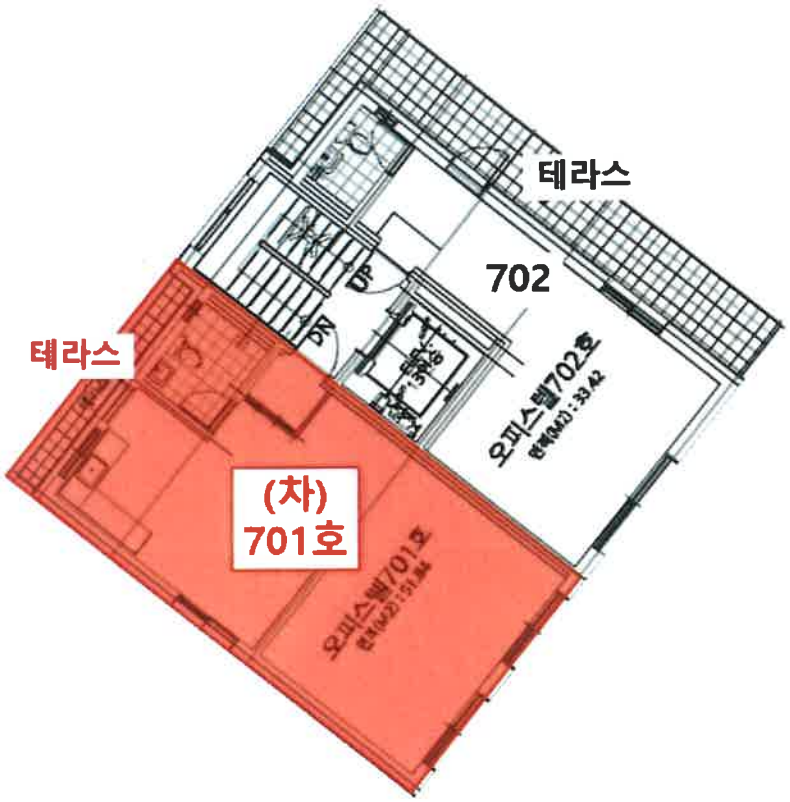


6층 호별구조도 및 내부구조도

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 포천시 신읍동 67-7외 2필지 탑팰리스 제비동 제2층 제201호외

S = NON SCALE



7층 호별구조도 및 내부구조도

사 진 용 지



본건(가)전경



본건(가)전경



본건(나)전경



본건(나)전경

사 진 용 지



본건(다)전경



본건(다)전경



본건(라)전경



본건(라)전경

사 진 용 지



본건(마)전경



본건(마)전경



본건(바)전경



본건(바)전경

사 진 용 지



본건(사)전경



본건(사)전경



본건(아)전경



본건(아)전경

사 진 용 지



본건(자)전경



본건(자)전경



본건(차)전경



본건(차)전경

사 진 용 지



공동현관 전경



본건전경(남측에서 촬영)



본건전경(동측에서 촬영)



본건전경(남동측에서 촬영)

회 보 서

우)08504 서울특별시 금천구 가산디지털2로 165 백상스타타워2차 제15층 제1503호
E-Mail : gwon002@kapaland.co.kr
TEL. 02-3280-6781
FAX. 02-3280-6782

문서번호 : 2-261029-001

시행일자 : 2026-11-02

수 신 : 우리자산신탁주식회사

참 조 :

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

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

1. 저희 (주)경원감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026.10.28일자로 저희 법인에 의뢰하신 『경기도 포천시 신읍동 67-7 외 2필지 탑팰리스 제비동 제2층 제201호 외 소재 물건』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부

(주)경원감정평가법인 서울지사

지사장 이정훈

수수료 청구서

(전화: 02-3280-6781, FAX: 02-3280-6782)

문서번호 : 2-261029-001

수 신 : 우리자산신탁주식회사 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.10.28 자 귀 제『 』 호로 의뢰하신『 경기도 포천시 신읍동 67-7외 2필지 탑팰리스 제비동 제2층 제201호외 』에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		1,444,400	1,006,000+685,000,000 x 8/10,000 x 0.8배≒1,444,400
실비	여 비	106,600	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	13,000	
	기타 실비	30,000	
	소 계	159,600	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		1,604,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		160,400	
합 계		1,764,400	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		1,764,400	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

농협 가산디지털단지 : 3550094759713(예금주:(주)경원감정평가법인 서울지사)

(주)경원감정평가법인 서울지사

지사장 이정훈