감 정 평 가 서

건 명	경기도 여주시 천송동 589-1 외 씨동 3층 301호 소재 물건 (2023-16205-A01)
의 뢰 인	한국자산관리공사 경기지역본부장
평가서번호	공정-260-250801

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.

감정평가사사무소 공 정

TEL. 070-8615-3228 FAX. 031-624-3228

감정평가사사무소 공정

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
엄 세 연

감정평가액	일억칠천팔백만원정(₩178,000,000.-)			
의 뢰 인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)	
제 출 처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김인숙	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.08.08	2025.08.08	2025.08.09

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	1개호	구분건물	1개호	-	178,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩178,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 개요

가. 본 감정평가는 경기도 여주시 천송동 소재 '신륵사사거리' 북서측 인근에 소재하는 오피스텔(통칭 모던하우스 C동 3층 301호)에 대한 공매 목적의 감정평가임.

나. 본 감정평가는 『국세징수법』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』등 관련 법규정과 감정평가 일반이론에 근거하였음.

다. 본건 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 8월 8일임.

2. 감정평가 대상물건

< 단지 개요 >

소재지	명칭(통칭)	구조/지붕	용도	사용승인일
경기도 여주시 천송동 589-1외	모던하우스	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	업무시설(오피스텔), 공동주택(다세대주택)	2016.07.12.

< 평가대상 호 >

기호	동·층·호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
가	C동 3층 301호	75.77	20.32	35.5	오피스텔(주거용)

※ 출처 : 귀 제시목록, 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등

3. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가방법 및 기준

가. 감정평가방법 선정

1) 관련 제 규정

『감정평가에 관한 규칙』

【제12조】①감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
②감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 "시산가액"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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
【제16조】감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2) 감정평가방법 선정

본건 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』제12조 제1항 및 제16조에 따라 주된 방법인 거래사례비교법을 적용하였으며, 집합건물로서 거래가 많은 대상물건의 특성상, 비용성에 중점을 둔 원가법, 수익성에 중점을 둔 수익환원법 등 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 본건 감정평가에 적용이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 생략하였음.

3) 거래사례비교법 적용

거래사례비교법의 시산가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

나. 기타사항

1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 용도, 동・층・호 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등 관련 공부에 의하였음.

2) 『감정평가에 관한 규칙』제10조에 의한 실지조사는 2025년 8월 8일 수행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집・분석하였으며, 실지조사시 이해관계인 폐문 부재로 내부확인이 불가함에 따라 내부구조 및 이용상태 확인은 건축물대장 현황도면 및 외부관찰 등에 의하였으며, 유사 물건의 일반적인 관리상태 등을 기준으로 평가하였는바 업무진행시 참고하시기 바람.

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법 적용

가. 거래사례비교법 적용 절차

거래사례비교법에 의한 시산가액은 아래와 같이 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 구분소유 부동산의 가액을 산정하였음.

구분건물가액 (원)	=	거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정 보정	×	시점 수정	×	가치형성요인 비교	×	전유면적 (㎡)

※ 가액은 반올림하여 백만원 단위까지 표시함.

나. 거래사례 선정

1) 거래사례 선정 기준

『감정평가 실무기준』

【400-3.3.1.2】(거래사례의 수집 및 선택)
거래사례비교법으로 감정평가할 때에는 거래사례를 수집하여 적정성 여부를 검토한 후 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 하나 또는 둘 이상의 적절한 사례를 선택하여야 한다.
1. 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
2. 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
3. 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

2) 인근지역 거래사례 및 평가사례

기호	소재지	명칭	동, 층, 호	사용 승인일	거래시점 (평가시점)	전유 면적 (㎡)	금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	비고
A	천송동 513-13	중앙파크 타운	110동 4층 401호	2014. 08.20.	2025.03.17.	59.86	128,000,000	2,138,322	실거래
B	천송동 513-27	중앙파크 타운	201동 3층 301호	2015. 09.04.	2025.03.30.	53.06	130,000,000	2,450,056	실거래
C	천송동 589-1	모던 하우스	C동 3층 301호	2016. 07.12.	2023.05.03.	75.77	184,000,000	2,428,402	경매평가 사례 (본건)

※ 출처 : 등기사항전부증명서, KapaHUB, KAIS 등

3) 거래사례의 선정

거래사례비교법에 적용할 거래사례는 위 기준에 의거 거래사정이 정상으로 인정되고, 최근 거래되어 시점수정이 용이 및 최근의 가격수준을 잘 반영하며, 본건 평가대상과 위치적・물적 측면에서 가치형성요인이 가장 유사한 사례(A)를 선정함.

다. 사정보정

사정보정이란 거래사례의 거래금액이 당사자의 특수한 사정, 개별적 동기, 시장에 정통하지 못한 경우 등에 따라 가격이 부적절한 경우에 이를 정상화시키는 작업을 말하는 것으로, 선정된 본 거래사례는 인근지역 내 동일 또는 유사한 물건의 가격수준 및 시장상황 등을 종합적으로 검토할 때 정상적인 거래로 여겨지므로, 별도의 사정보정은 요하지 않는 것으로 판단됨.

라. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 본 감정평가의 기준시점 간의 시간적인 괴리로 인한 가격수준의 변동이 있을 경우 비교사례를 기준시점 현재로 정상화하는 작업을 말하는 것으로서, 본 감정평가는 국토교통부에서 발표하는 매매가격지수를 적용하여 시점수정함.

< 연립다세대 매매가격지수 >

○ 지역 :경기 동부2권(25.03.17~25.08.08)
○ 2025.03.17 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 100.2
○ 2025.08.08 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 99.9
○ 시점수정치 : 99.9/100.2≒0.99701

마. 가격형성요인

구 분		격 차 율		비 고
조 건	항 목	사 례	대 상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.07	대상은 사례 대비 상업, 업무시설과의 접근성 등 외부요인이 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.05	대상건물은 사례건물 대비 건물의 노후도 등에서 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.98	대상호는 사례호 대비 전유부분의 면적 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누 계		1.000	1.101	

바. 시산가액 산정

구 분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
기호 (가)	2,138,322	1.00	0.99701	1.101	75.77	177,851,374	178,000,000

※ 시산가액은 반올림하여 유효숫자 세자리까지 표시함.

2. 감정평가액 결정 및 의견

가. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액 결정 (원)	비고
기호(가)	178,000,000	거래사례비교법

나. 감정평가액 결정 의견

본 집합건물의 감정평가액은 제반 법령 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 의거 적정하게 산정되었음.

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 여주시 천송동 [도로명주소] 경기도 여주시 여양로233번길 5-4	589-1, 589-2 제씨동	업무시설 (오피스텔) ,공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 1층 2층 ~ 3층 4층 ~ 7층 옥탑1층 2층	 22.23 각 181.33 각 141.99 20.03 8.25			
1	경기도 여주시 천송동	589-1	대	일반상업지역	605			
2	"	589-2	대	일반상업지역	494.7			
				(내)				
가				철근콘크리트구조 제3층 제301호	75.77	75.77	178,000,000	비준가액 공용부분 포함평가
				1,2소유권대지권	35.5 1,099.7x------ 1,099.7	35.5		
	합 계						₩178,000,000.-	
			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 여주시 천송동 소재 '신륵사사거리' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 입지조건은 보통임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량접근이 가능하고, 인근 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등 제반 교통여건은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물 내 3층 301호로서,

사용승인일 : 2016.07.12.

외벽 : 시멘트몰탈위 페인팅 마감 등,

창호 : 하이샷시 이중창임.

주거용오피스텔(방3, 거실, 주방, 욕실2, 발코니 등)로 이용중임.

4. 위생,냉난방시설등

기본적인 위생설비, 급배수설비, 승강기, 소화전설비, 개별난방설비, 화재탐지설비 등 되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 부정형의 평지로서, 오피스텔 및 다세대주택 건부지로 이용중임.

6. 도로상태 및 주차장시설등

북서측으로 노폭 약 20m 내외, 북동측 및 남동측으로 노폭 약 10m 내외의 포장도로와 각각 접함.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

천송동 589-1 : 도시지역, 일반상업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(집산도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(오학천송지구 도시계획도로)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-21)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

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

천송동 589-2 : 도시지역, 일반상업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-21)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

8. 공부와의 차이

해당사항 없음.

9. 임대관계 및 기타

- 임대관계 미상임.

- 전입세대확인서 상 1명(박혜진, 전입일자 2021.05.03.) 전입되어 있음.

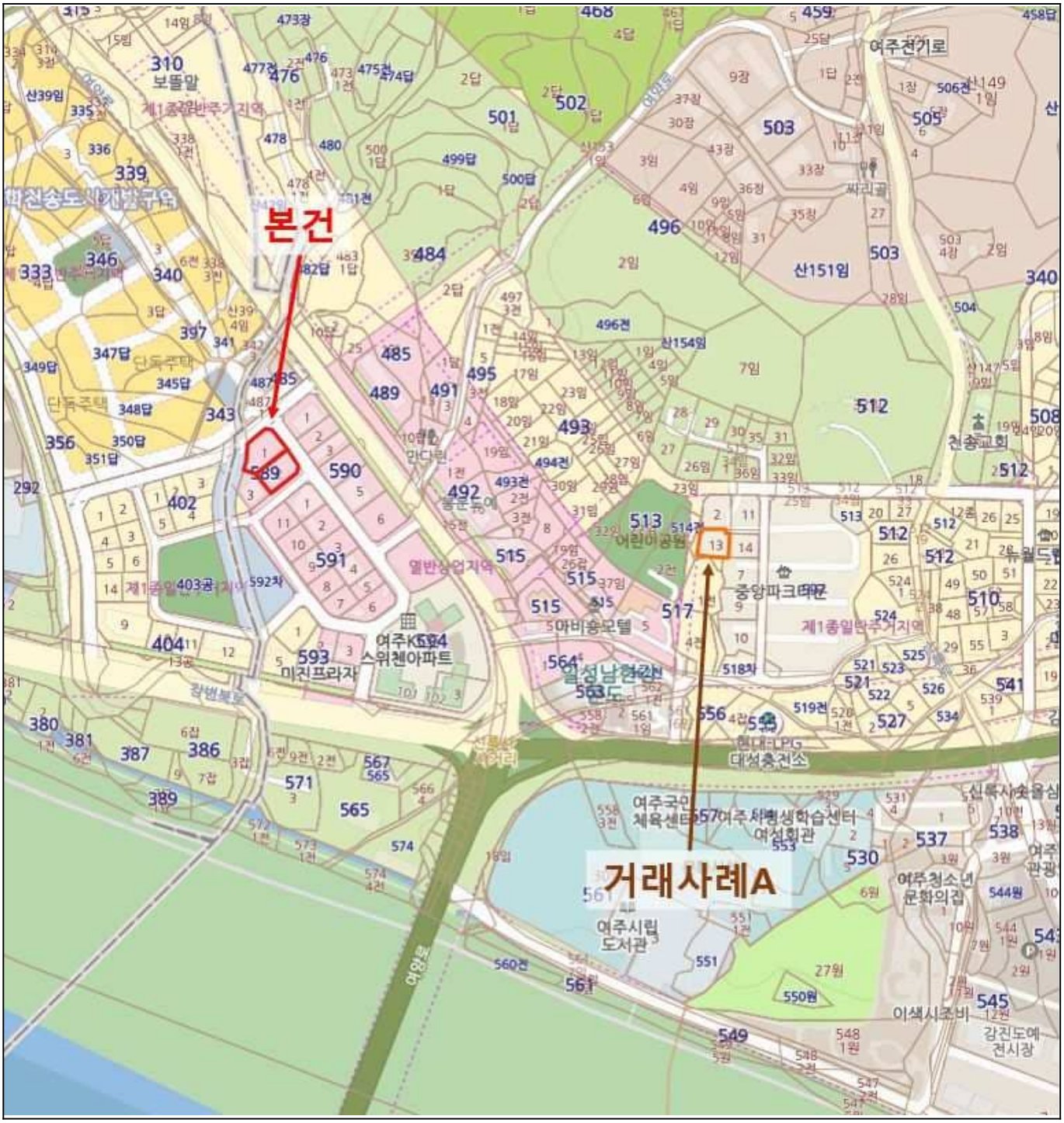
- 등기사항전부증명서 상 건물만에 관하여 주택임차권등기(임차권자 한국토지주택공사) 되어 있음.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 여주시 천송동 589-1외 씨동 3층 301호

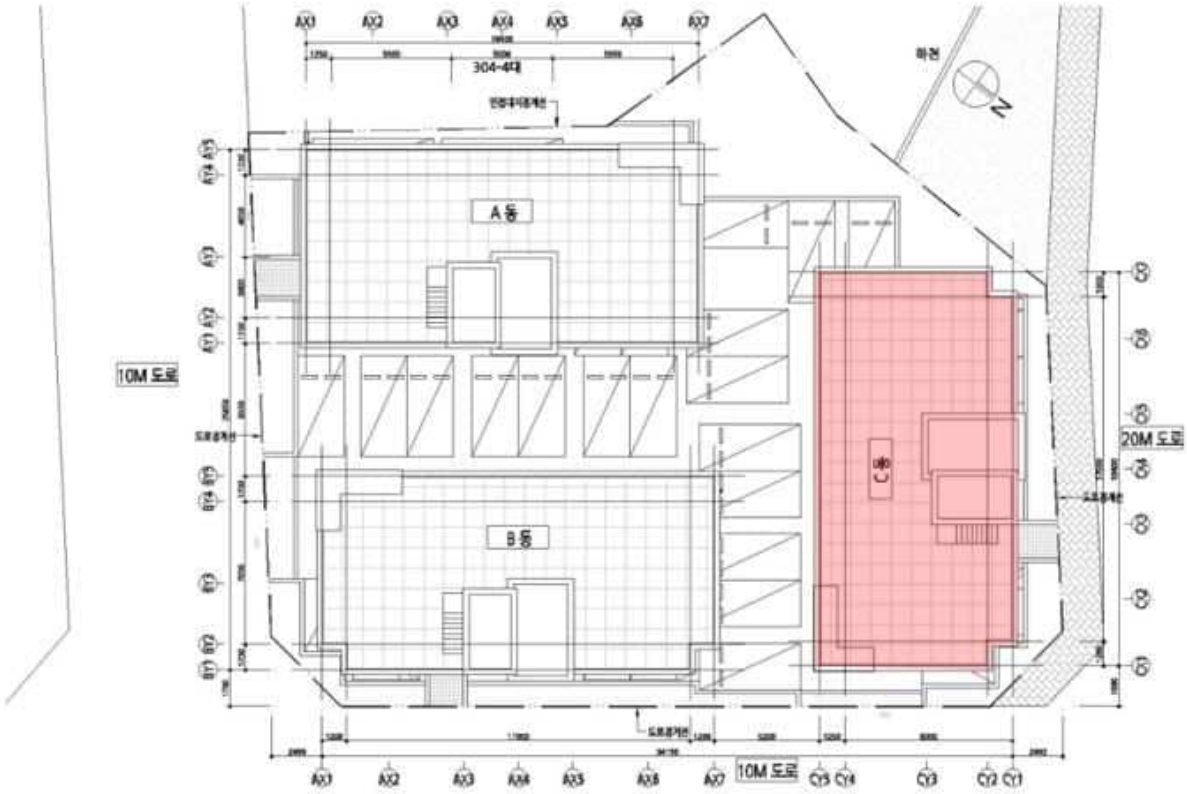
위 치 도

소 재 지	경기도 여주시 천송동 589-1외 씨동 3층 301호



건 물 개 황 도

None Scale



[건물배치도]

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 여주시 천송동 589-1외 씨동 3층 301호

None Scale

[모던하우스 C동 3층 평면도]

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 여주시 천송동 589-1외 씨동 3층 301호

None Scale

[301호 평면도]

본건
(C동 3층 301호)
Modern House C

본건
(C동 3층 301호)

본건
(C동 3층 301호)

1