



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	해성260323-1
평가금액	3,364,000,000 원
평가기관 / 평가자	해성감정평가사사무소 / 이영규
서명해쉬 페이지수	총 44 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	해성감정평가사사무소 / 이영규	eyJhbGciOiJFUzI1NiIs	2026-04-06 12:13:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 교보자산신탁주식회사 소유물건

의뢰인: 한국자산관리공사 경기지역본부장

감정평가서번호: 해성260323-1

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.

해성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이영규

감정평가액	삼십삼억육천사백만원정(₩3,364,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	교보자산신탁주식회사 (2025-17515-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2026.04.06	2026.03.24 ~ 2026.04.06	2026.04.06		
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	12개호 이	구분건물	12개호 하 여	- 백	3,364,000,000
	합 계					₩3,364,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 이천시 마장면 오천리 소재 “마장초등학교” 서측 인근에 위치하는 구분건물(근린생활시설) 12개호로서, 한국자산관리공사의 공매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립할 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료날짜인 2026년 4월 6일이고, 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2026년 4월 2일에 실지조사를 하여 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사, 확인하였음.

4. 감정평가방법

(1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 등과 감정평가 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

(2) 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조, 제16조에 의거 인근의 동유형 또는 유사 상가의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통 사정, 접근성,

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적 비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반 수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준·평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부자료에 의거하였음.
- (2) 본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분건물로 등재되어 있으며, 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 점유부분 등에 의거하였음.
- (3) 본건은 대부분 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여 부득이 집합건축물대장상 건축물현황도 등을 기준으로 하였음.
- (4) 본건 중 일련번호 “8,9,10” 은 일괄 사용중인 것으로 탐문조사되었는 바, 업무진행시 및 공매 취득시 참고하시기 바람.

II. 대상 물건의 현황

항목	내 용
1. 위치 및 부근의 상황	본건은 경기도 이천시 마장면 오천리 소재 “마장초등학교” 서측 인근에 소재하며, 주위는 근린생활시설, 상업나지, 업무시설, 아파트 단지 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지여건은 보통시됨.
2. 교통상황	본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통여건은 무난한 편임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상6층 건 내 1층 102호 외 11개 호로서, 외 벽 : 석재붙임, 몰탈위 페인팅 및 드라이비트 마감 등 내 벽 : 몰탈위 페인팅, 인테리어 마감 등 창 호 : 샷시 창호 등임.
4. 공부상 용도	기호“1” : 제1종근린생활시설(소매점)임. 기호“2” : 제1종근린생활시설(소매점)임. 기호“3” : 제1종근린생활시설(휴게음식점)임. 기호“4” : 제1종근린생활시설(의원)임. 기호“5” : 제1종근린생활시설(의원)임. 기호“6” : 제1종근린생활시설(의원)임. 기호“7” : 제1종근린생활시설(의원)임. 기호“8” : 제2종근린생활시설(노래연습장)임. 기호“9” : 제2종근린생활시설(노래연습장)임. 기호“10” : 제2종근린생활시설(노래연습장)임. 기호“13” : 제1종근린생활시설(의원)임. 기호“14” : 제1종근린생활시설(의원)임.
5. 설비내역	급배수설비, 위생설비, 승강기설비, 옥내소화전, 화재경보기, 지하주차장, 전기설비 등 되어 있음.
6. 토지의 형상 및 이용 상태	대지권 목적인 토지는 세장형의 토지로서 평지이며, 근린생활시설 건 부지로 이용중임.
7. 인접 도로상태 등	본건 남서측으로 로폭 약 23m 내외 및 북동측으로 로폭 약 12m 내 외 포장도로와 각각 접함.
8. 토지이용계획 및 제한 상태	일반상업지역, 주거개발진흥지구, 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(접함), 가축사육제한구역(전 부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치 제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 택지개발예정지구열람기간((2009.12.29.~2010.1.26.))<택지개발촉진법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한 강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별 대책지역<환경정책기본법>임.
9. 공부와의 차이	없음.
10. 기타	임대 관계는 미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 이천시 마장면 오천리 408-2 [도로명주소] 경기도 이천시 마장면 오천로 33		
건물명·층·호수	아리온프라자 제1동 제102호 외 11개호	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
대지면적/연면적 (㎡)	901/5,311.58	용도지역/지목	일반상업지역/대
건물 주용도	제1종근린생활시설	사용승인일	2019.07.11.

본건 기호	층/호	건물면적(㎡)			대지권 면적(㎡)	이용상태
		전유	공용	합계		
1	1층 102호	42.9	25.7905	68.6905	12.3883	공실로 추정
2	1층 103호	41.8	25.1295	66.9295	12.0706	입주사무실- 현 공실로 추정
3	1층 104호	66.5	39.9783	106.4783	19.2033	식당(상호:밥바디라라) - 현 공실로 추정
4	2층 204호	111.825	79.8381	191.6631	32.2918	공실로 추정
5	3층 302호	50.29	35.9049	86.1949	14.5223	공실로 추정
6	4층 401호	50.29	35.9049	86.1949	14.5223	뷰티샵(상호:루미에르뷰티) - 현 공실로 추정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호	층/호	건물면적(m²)			대지권 면적(m²)	이용상태
		전유	공용	합계		
7	4층 405호	111.825	79.8381	191.6631	32.2918	댄스 스튜디오- 상호:지니댄스
8	5층 506호	65.72	46.9213	112.6413	18.978	노래연습장 (상호:스카이노래연습장)
9	5층 507호	49.82	35.5694	85.3894	14.3865	노래연습장 (상호:스카이노래연습장)
10	5층 508호	49.82	35.5694	85.3894	14.3865	노래연습장 (상호:스카이노래연습장)
13	3층 301호	50.29	35.9049	86.1949	14.5223	공실로 추정
14	6층 604호	90.17	67.751	157.921	26.0384	주점(상호:블루문BAR) - 현 공실로 추정
합 계		781.25	544.1003	1,325.3503	225.6021	-

3. 비교 거래사례의 선정

[국토교통부 · 한국부동산원 감정평가정보체계 등]

사례	소재지/건물명,동	층/호수	전유면적 (m²)	거래가액 (천원)	단가 (원/m²)	거래시점 (사용승인일)
A	오천리 408-2/ 아리온프라자 1동	6/60*	90.17	338,000	3,748,475	2022.08.31. (2019.07.11)
B	오천리 448-4/ 이천드리아드	1/10*	37.17	632,820	17,025,020	2024.05.11. (2023.10.04)
C	오천리 426-3외/ MJ프라자	3/30*	187	490,000	2,620,321	2025.02.26. (2020.03.19)
D	오천리 448-1/ 더큐브에센딩센터	1/10*	48.67	890,000	18,286,419	2026.03.24. (2023.07.20)

▶ 상기 거래사례는 대상부동산과 인근에 위치하며, 물적 유사성이 높은 거래사례로서, 이중 본건과 용도지역 등 제반 가치형성요인이 유사하며, 비교가능성이 가장 높은 사례인 <거래사례“B”>를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

선정된 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산의 자본수익율 중 “집합상가(경기도)”의 분기별 자본수익율을 활용하여 산정함.

분기별	'24.2Q	'24.3Q	'24.4Q	'25.1Q	'25.2Q	'25.3Q	'25.4Q
자본수익율	0.43	0.32	0.15	0.07	0.00	-0.06	0.05

▶ 비교사례 거래시점 : 2024.05.11.

▶ 본건 기준시점 : 2026.04.06.

▶ 시점수정치 :

$$:(1+0.0043 \times 51/91) \times (1+0.0032) \times (1+0.0015) \times (1+0.0007) \times (1+0.0000) \times (1-0.0006) \times (1+0.0005) \times (1+0.0005 \times 96/92) \approx \underline{\underline{1.00826(0.826\%)}}$$

*)기준시점이 속한 기간('26.2Q) 및 직전 분기의 자본수익율은 미발표로 최근 발표된 2025년 4분기 자본수익율을 기준으로 일수 안분하여 연장적용함.

6. 가치형성요인비교

(1) 기호“1” 과 <거래사례“B”>

조건		격차율		비고
요인	세부항목	사례	대상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장 등), 배후지의 크기, 상	1.00	0.75	고객 유동성과의 적합성, 배후지의 크기 등에서 본건이 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실율, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 노후도 등	1.00	0.80	건물의 규모 및 최고층수, 건물의 관리상태, 노후도 등에서 본건이 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.92	위치별 효용 등에서 본건이 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사대등함.
합계	-	1.000	0.552	-

(2) 기호“2” 와 <거래사례“B”>

조건		격차율		비고
요인	세부항목	사례	대상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)	1.00	0.75	고객 유동성과의 적합성, 배후지의 크기 등에서 본건이 열세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실율, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 노후도 등	1.00	0.80	건물의 규모 및 최고층수, 건물의 관리상태, 노후도 등에서 본건이 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.90	위치별 효용 등에서 본건이 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사대등함.
합계	-	1.000	0.540	-

(3) 기호“3” 과 <거래사례“B”>

조건		격차율		비고
요인	세부항목	사례	대상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)	1.00	0.75	고객 유동성과의 적합성, 배후지의 크기 등에서 본건이 열세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실율, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 노후도 등	1.00	0.80	건물의 규모 및 최고층수, 건물의 관리상태, 노후도 등에서 본건이 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.89	위치별 효용, 면적 등에서 본건이 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사대등함.
합계	-	1.000	0.534	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 기호“4” 와 <거래사례“B”>

조건		격차율		비고
요인	세부항목	사례	대상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)	1.00	0.75	고객 유동성과의 적합성, 배후지의 크기 등에서 본건이 열세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실율, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 노후도 등	1.00	0.80	건물의 규모 및 최고층수, 건물의 관리상태, 노후도 등에서 본건이 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.35	층별 효용 등에서 본건이 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사대등함.
합계	-	1.000	0.210	-

(5) 기호“5,13” 과 <거래사례“B”>

조건		격차율		비고
요인	세부항목	사례	대상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)	1.00	0.75	고객 유동성과의 적합성, 배후지의 크기 등에서 본건이 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실율, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 노후도 등	1.00	0.80	건물의 규모 및 최고층수, 건물의 관리상태, 노후도 등에서 본건이 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.29	층별 효용 등에서 본건이 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사대등함.
합계	-	1.000	0.174	-

(6) 기호“6” 과 <거래사례“B”>

조건		격차율		비고
요인	세부항목	사례	대상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)	1.00	0.75	고객 유동성과의 적합성, 배후지의 크기 등에서 본건이 열세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실율, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 노후도 등	1.00	0.80	건물의 규모 및 최고층수, 건물의 관리상태, 노후도 등에서 본건이 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.27	층별 효용 등에서 본건이 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사대등함.
합계	-	1.000	0.162	-

(7) 기호“7,8,9,10” 과 <거래사례“B”>

조건		격차율		비고
요인	세부항목	사례	대상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)	1.00	0.75	고객 유동성과의 적합성, 배후지의 크기 등에서 본건이 열세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실율, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 노후도 등	1.00	0.80	건물의 규모 및 최고층수, 건물의 관리상태, 노후도 등에서 본건이 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.30	층별 효용 등에서 본건이 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사대등함.
합계	-	1.000	0.180	-

(8) 기호“14” 와 <거래사례“B”>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건		격차율		비고
요인	세부항목	사례	대상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)	1.00	0.75	고객 유동성과의 적합성, 배후지의 크기 등에서 본건이 열세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실율, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 노후도 등	1.00	0.80	건물의 규모 및 최고층수, 건물의 관리상태, 노후도 등에서 본건이 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.28	테라스 등에서 우세하나, 층별효용 등을 감안하면 본건이 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사대등함.
합계	-	1.000	0.168	-

7. 비준가격(시산가액)

(1) 본건 적용단가 산정

본건 기호	비교거래 사례	사례단가 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	사례B	17,025,020	1.00	1.00826	0.552	9,475,437	9,480,000
2	사례B	17,025,020	1.00	1.00826	0.540	9,269,449	9,270,000
3	사례B	17,025,020	1.00	1.00826	0.534	9,166,455	9,170,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4	사례B	17,025,020	1.00	1.00826	0.210	3,604,786	3,600,000
5,13	사례B	17,025,020	1.00	1.00826	0.174	2,986,823	2,990,000
6	사례B	17,025,020	1.00	1.00826	0.162	2,780,835	2,780,000
7,8,9,10	사례B	17,025,020	1.00	1.00826	0.180	3,089,816	3,090,000
14	사례B	17,025,020	1.00	1.00826	0.168	2,883,829	2,880,000

(2) 본건 시산가액 산정

본건 기호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액 (원)	결정가액 (원)
1	1/102	42.9	9,480,000	406,692,000	407,000,000
2	1/103	41.8	9,270,000	387,486,000	387,000,000
3	1/104	66.5	9,170,000	609,805,000	610,000,000
4	2/204	111.825	3,600,000	402,570,000	403,000,000
5	3/302	50.29	2,990,000	150,367,100	150,000,000
6	4/401	50.29	2,780,000	139,806,200	140,000,000
7	4/405	111.825	3,090,000	345,539,250	346,000,000
8	5/506	65.72	3,090,000	203,074,800	203,000,000
9	5/507	49.82	3,090,000	153,943,800	154,000,000
10	5/508	49.82	3,090,000	153,943,800	154,000,000
13	3/301	50.29	2,990,000	150,367,100	150,000,000
14	6/604	90.17	2,880,000	259,689,600	260,000,000
합 계		781.25	-	-	3,364,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 평가전례

【출처: 협회 감정평가정보】

평가 사례	소재지	건물명	층/호	전유면적 (m ²)	평가 목적	평가액(원) (단가(원/m ²))	기준시점
ㄱ	오천리 448-1	더큐브어센딩센터	2/20*	46.66	경매	263,000,000 (5,636,520)	2024.09.20
ㄴ	오천리 426-3외	엠제이프라자	3/30*	170.21	담보	512,000,000 (3,008,049)	2025.04.01
ㄷ	오천리 402-3	아리온프라자2차	4/40*	110.94	경매	303,000,000 (2,731,206)	2025.07.08
ㄹ	오천리 402-3	아리온프라자2차	1/10*	64.5	담보	775,000,000 (12,015,504)	2025.11.11
ㅁ	오천리 402-3	아리온프라자2차	2/20*	55.47	담보	219,000,000 (3,948,080)	2025.11.11

▶ 기호“ㄷ”은 대지권이 미포함된 건물만의 감정평가액임.

2. 인근 부동산 호가수준

본건과 유사한 물건의 호가수준은 규모, 위치, 노후도 등에 따라 다소 차이는 있으나, 전유면적당 대략 2,500,000원/m² ~ 12,000,000원/m² 내외 수준으로 조사되었음.

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

본건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 가액과 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 하되, 최근 인근 근린생활시설 호가 수준, 평가 목적 등을 종합 참작하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

본건 기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	오천리 408-2	아리온프라자 제1동	1층 102호	42.9	407,000,000
2	오천리 408-2	아리온프라자 제1동	1층 103호	41.8	387,000,000
3	오천리 408-2	아리온프라자 제1동	1층 104호	66.5	610,000,000
4	오천리 408-2	아리온프라자 제1동	2층 204호	111.825	403,000,000
5	오천리 408-2	아리온프라자 제1동	3층 302호	50.29	150,000,000
6	오천리 408-2	아리온프라자 제1동	4층 401호	50.29	140,000,000
7	오천리 408-2	아리온프라자 제1동	4층 405호	111.825	346,000,000
8	오천리 408-2	아리온프라자 제1동	5층 506호	65.72	203,000,000
9	오천리 408-2	아리온프라자 제1동	5층 507호	49.82	154,000,000
10	오천리 408-2	아리온프라자 제1동	5층 508호	49.82	154,000,000
13	오천리 408-2	아리온프라자 제1동	3층 301호	50.29	150,000,000
14	오천리 408-2	아리온프라자 제1동	6층 604호	90.17	260,000,000
합 계			-	781.25	3,364,000,000

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 이천시 마장면 오천리 408-2					
건 물 명	아리온프라자 제1동 제1층 제102호 외 11개호					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	경기도 이천시 마장면 오천리 408-2 아리온프라자 제1동 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 (전유부분의 건물의 표시) 제1층 제102호 (대지권의 목적인 토지의 표시) 이천시 마장면 오천리 408-2 대지권의종류 : 1. 소유권 ----- 대지권	제1종 근린생활시설 소매점 대	 42.9 901 12.3883 × ----- 901	 42.9 12.3883	407,000,000	비준가격
2	경기도 이천시 마장면 오천리 408-2 아리온프라자 제1동 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 (전유부분의 건물의 표시) 제1층 제103호 (대지권의 목적인 토지의 표시) 이천시 마장면 오천리 408-2	제1종 근린생활시설 소매점 대	 41.8 901	 41.8	387,000,000	비준가격

구분건물 감정평가명세표

소 재 지		경기도 이천시 마장면 오천리 408-2				
건 물 명		아리온프라자 제1동 제1층 제102호 외 11개호				
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
3	대지권의종류 : 1. 소유권 ----- 대지권 경기도 이천시 마장면 오천리 408-2 아리온프라자 제1동 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 (전유부분의 건물의 표시) 제1층 제104호 (대지권의 목적인 토지의 표시) 이천시 마장면 오천리 408-2 대지권의종류 : 1. 소유권 ----- 대지권	제1종 근린생활시설 휴게음식점 대	12.0706 x ----- 901	12.0706	610,000,000	비준가격
	경기도 이천시 마장면 오천리 408-2 아리온프라자 제1동 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 (전유부분의 건물의 표시) 제1층 제104호 (대지권의 목적인 토지의 표시) 이천시 마장면 오천리 408-2 대지권의종류 : 1. 소유권 ----- 대지권		66.5 901	66.5		
4	대지권의종류 : 1. 소유권 ----- 대지권 경기도 이천시 마장면 오천리 408-2 아리온프라자 제1동 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층	제1종 근린생활시설	19.2033 x ----- 901	19.2033	610,000,000	비준가격
	경기도 이천시 마장면 오천리 408-2 아리온프라자 제1동 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층					

구분건물 감정평가명세표

소 재 지		경기도 이천시 마장면 오천리 408-2				
건 물 명		아리온프라자 제1동 제1층 제102호 외 11개호				
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
5	(전유부분의 건물의 표시) 제2층 제204호	의원	111.825	111.825	403,000,000	비준가격
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 이천시 마장면 오천리 408-2	대	901			
	대지권의종류 : 1. 소유권 -----		32.2918			
	대지권		x ----- 901	32.2918		
	경기도 이천시 마장면 오천리 408-2 아리온프라자 제1동	제1종 근린생활시설				
6	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층				150,000,000	비준가격
	(전유부분의 건물의 표시) 제3층 제302호	의원	50.29	50.29		
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 이천시 마장면 오천리 408-2	대	901			
	대지권의종류 : 1. 소유권 -----		14.5223			
	대지권		x ----- 901	14.5223		
6	경기도 이천시 마장면 오천리 408-2					

구분건물 감정평가명세표

소 재 지		경기도 이천시 마장면 오천리 408-2				
건 물 명		아리온프라자 제1동 제1층 제102호 외 11개호				
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
7	아리온프라자 제1동 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 (전유부분의 건물의 표시) 제4층 제401호 (대지권의 목적인 토지의 표시) 이천시 마장면 오천리 408-2 대지권의종류 : 1. 소유권 ----- 대지권	제1종 근린생활시설 의원 대	50.29 901 14.5223 × ----- 901	50.29 14.5223	140,000,000	비준가격
	경기도 이천시 마장면 오천리 408-2 아리온프라자 제1동 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 (전유부분의 건물의 표시) 제4층 제405호 (대지권의 목적인 토지의 표시) 이천시 마장면 오천리 408-2 대지권의종류 : 1. 소유권 -----	제1종 근린생활시설 의원 대	111.825 901 32.2918 × -----	111.825 32.2918	346,000,000	비준가격

구분건물 감정평가명세표

소 재 지		경기도 이천시 마장면 오천리 408-2				
건 물 명		아리온프라자 제1동 제1층 제102호 외 11개호				
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
8	대지권		901			
	경기도 이천시 마장면 오천리 408-2					
	아리온프라자 제1동					
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층	제1종 근린생활시설				
	(전유부분의 건물의 표시) 제5층 제506호	노래연습장	65.72	65.72	203,000,000	비준가격
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 이천시 마장면 오천리 408-2	대	901			
	대지권의종류 :					
	1. 소유권		18.978			
	-----		× -----	18.978		
	대지권		901			
9	경기도 이천시 마장면 오천리 408-2					
	아리온프라자 제1동					
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층	제1종 근린생활시설				
	(전유부분의 건물의 표시) 제5층 제507호	노래연습장	49.82	49.82	154,000,000	비준가격
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 이천시 마장면 오천리 408-2	대	901			

구분건물 감정평가명세표

소 재 지		경기도 이천시 마장면 오천리 408-2				
건 물 명		아리온프라자 제1동 제1층 제102호 외 11개호				
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
10	대지권의종류 : 1. 소유권 ----- 대지권	제1종 근린생활시설 노래연습장 대	14.3865 × ----- 901	14.3865	154,000,000	비준가격
	경기도 이천시 마장면 오천리 408-2 아리온프라자 제1동					
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 (전유부분의 건물의 표시) 제5층 제508호		49.82	49.82		
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 이천시 마장면 오천리 408-2		901			
13	대지권의종류 : 1. 소유권 ----- 대지권	제1종 근린생활시설	14.3865 × ----- 901	14.3865		
	경기도 이천시 마장면 오천리 408-2 아리온프라자 제1동					
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 (전유부분의 건물의 표시)					

구분건물 감정평가명세표

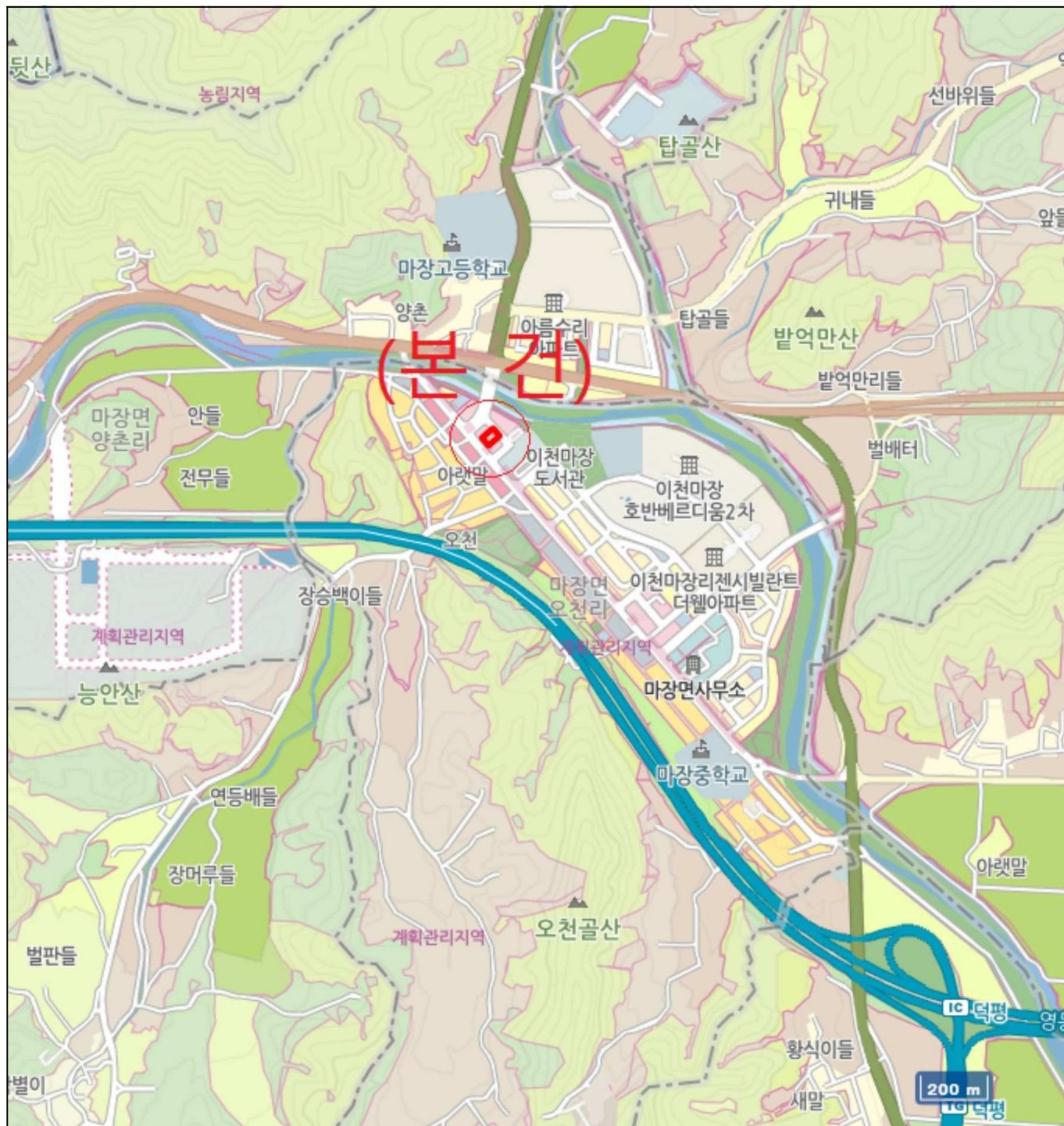
소 재 지		경기도 이천시 마장면 오천리 408-2				
건 물 명		아리온프라자 제1동 제1층 제102호 외 11개호				
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
14	제3층 제301호	의원	50.29	50.29	150,000,000	비준가격
	(대지권의 목적인 토지의 표시)					
	이천시 마장면 오천리 408-2	대	901			
	대지권의종류 :					
	1. 소유권		14.5223			
	-----		x -----	14.5223		
	대지권		901			
	경기도 이천시 마장면 오천리 408-2					
	아리온프라자 제1동					
	철근콘크리트구조					
	(철근)콘크리트지붕 6층	제1종 근린생활시설				
	(전유부분의 건물의 표시)					
	제6층 제604호	의원	90.17	90.17	260,000,000	비준가격
	(대지권의 목적인 토지의 표시)					
	이천시 마장면 오천리 408-2	대	901			
	대지권의종류 :					
	1. 소유권		26.0384			
	-----		x -----	26.0384		
	대지권		901			
합 계					₩3,364,000,000.-	
		이	하	여	백	

광역위치도



소재지

이천시 마장면 오천리 408-2 아리온프라자 제1동 제1층 제102호 외 11개호

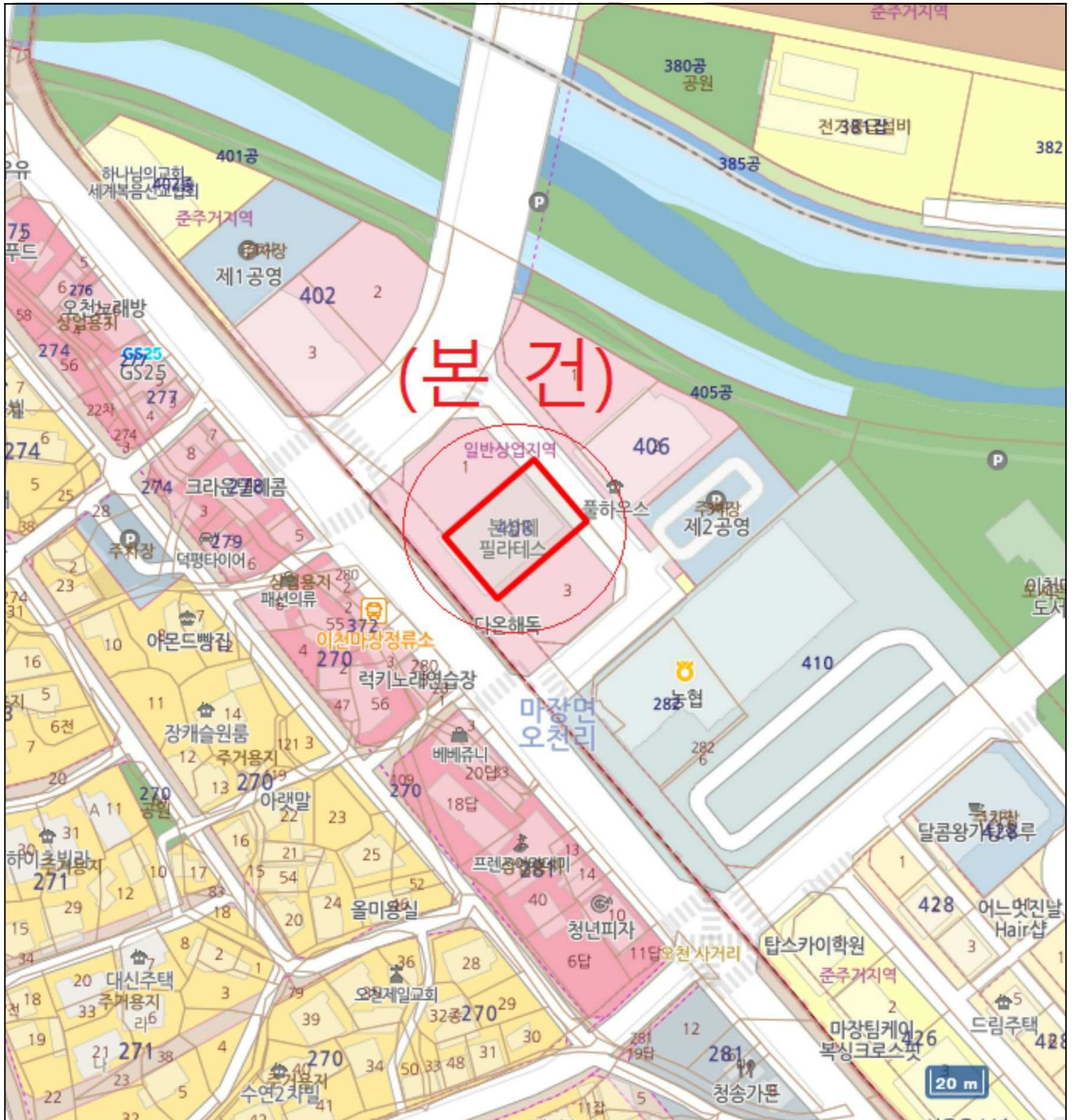


위 치 도



소 재 지

이천시 마장면 오천리 408-2 아리온프라자 제1동 제1층 제102호 외 11개호

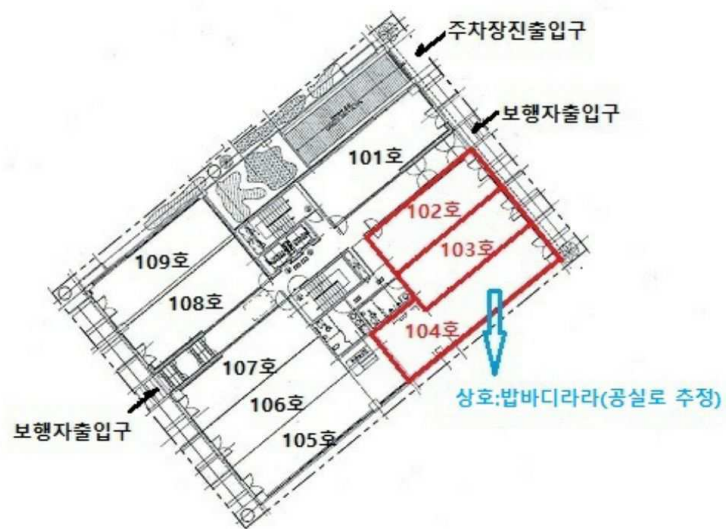


위 성 도



건 물 개 황 도

< No Scale >



- 1층 호별배치도 및 본건 기호"1,2,3" -

건 물 개 황 도

< No scale >



- 2층 호별배치도 및 본건 기호"4" -

건 물 개 황 도

< No Scale >



- 3층 호별배치도 및 본건 기호"5,13" -

건 물 개 황 도

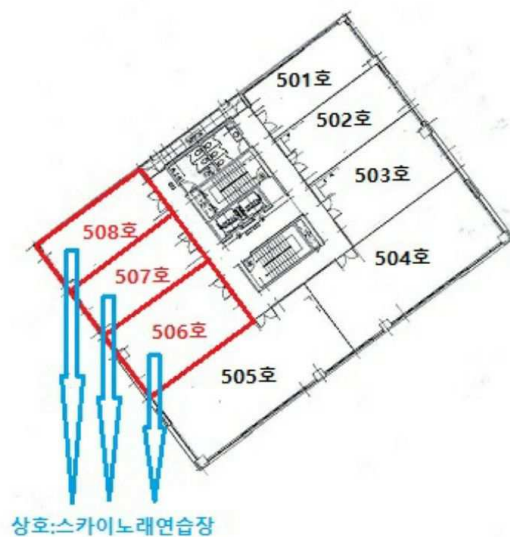
< No Scale >



- 4층 호별배치도 및 본건 기호"6,7" -

건 물 개 황 도

< No scale >



- 5층 호별배치도 및 본건 기호"8,9,10" -

건 물 개 황 도

< No Scale >



- 6층 호별배치도 및 기호"14" -



) "6,10,13" (



"7,8,9,10" ()



"7,8,9,10" ()



"4,7,8,9,10" ()



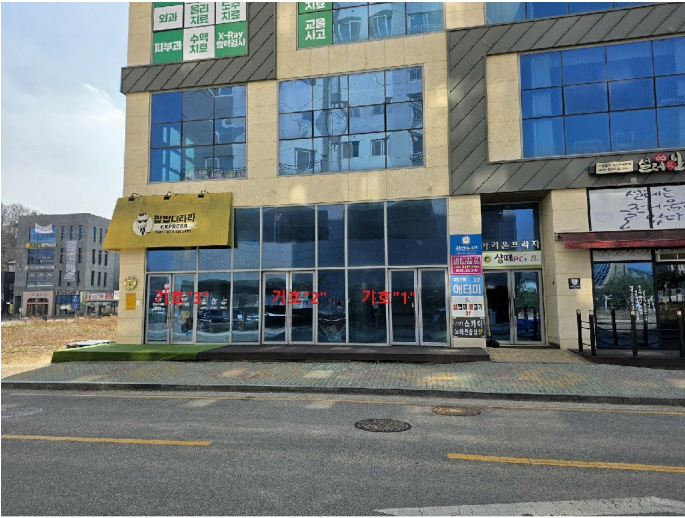
()



"3,4,7,14" ()



"1,5,6,13" ()



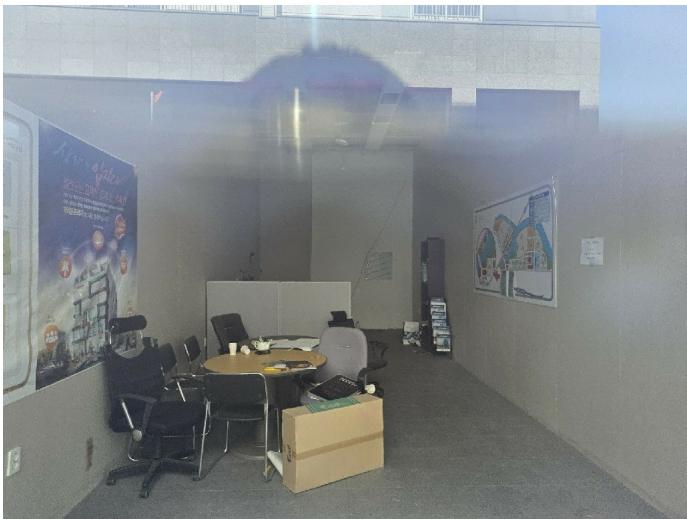
"1,2,3" ()



"1"



"1"



"2"



"3"



"4"



"4"



"5,13"

"5"



"13"



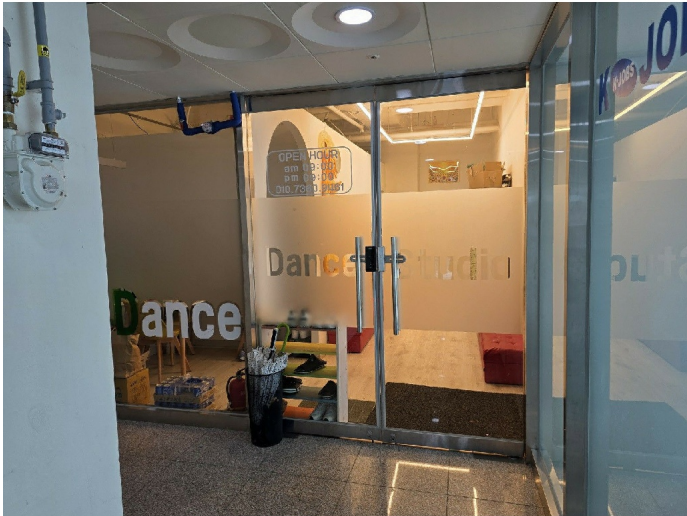
"13"



"6"



"6"



"7"



"7"



"8,9,10"



"8,9,10"



"14"

회 보 서

우)16489 경기도 수원시 팔달구 인계로 126, 4층 405호 (인계동)
E-Mail : digitali@KAPALAND.CO.KR

TEL. 010-3726-9893
FAX. 031-234-6074

문서번호 : 해성260323-1

시행일자 : 2026-04-06

수 신 : 한국자산관리공사 경기지역본부

참 조 : 담당자 김효남

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재 · 공 람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 해성감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 공사의
무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026.03.23자 귀 제 『2025-17515-A01』 호로 의뢰하신 『교보자산신탁주식회사
소유물건』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

해성감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 010-3726-9893, FAX: 031-234-6074)

문서번호 : 해성260323-1

수 신 : 한국자산관리공사 경기지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.03.23 자 귀 제 『 2025-17515-A01 』 호로

의뢰하신 『 교보자산신탁주식회사 소유물건 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		3,086,200	1,195,000+2,364,000,000 x 8/10,000≒3,086,200
실	여 비	88,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	120,000	
	공부발급비	26,600	
	기타 실비	16,000	
비	소 계	250,600	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		3,336,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		333,600	
합 계		3,669,600	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		3,669,600	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 : 110-054-169077(예금주:이영규(해성감정평가사사무소))

해성감정평가사사무소