



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	260331-0309c
평가금액	266,000,000 원
평가기관 / 평가자	재원감정평가사사무소 / 정진희
서명해쉬 페이지수	총 19 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	재원감정평가사사무소 / 정진희	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-29 11:43:00.0

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: 차미화 소유물건
(2025-11747-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 경기지역본부장

감정평가서번호: 260331-0309c

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.

재원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

정진희

(인)

감정평가액	이억육천육백만원정 (₩266,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목 적	구매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	차미화 (2025-11747-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2026.04.14	2026.04.01 ~ 2026.04.14	2026.04.14		
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	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	266,000,000
	합 계					₩266,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 광명시 소하동 소재 “창의경영고등학교” 남측 인근에 위치한 구분건물 (통칭 중앙빌라 지하층 2호)에 대한 한국자산관리공사 경기지역본부의 공매(국세, 지방세) 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가함.

3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격 수준, 평가전례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당되므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니하였음.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2026.4.14일임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상물건 개요

1. 건물개요

소재지	경기도 광명시 소하동 1246-8 [도로명 주소] 경기도 광명시 기아로16번길 13 (소하동)		대지면적	266.1㎡
용도지역	2종일반주거지역		지 목	대
구 조	철근콘크리트조 및 벽돌조 슬래브지붕		사용승인일	1992.2.24
			규 모	지하1층 / 지상4층
이 용 상 황	용도	다세대주택	건물명칭	중앙빌라
	대상물건	다세대주택	연 면 적	583.2㎡

2. 대상물건 현황

일련번호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	대지권면적 (㎡)
가	지하	2	53.28	5.04	58.32	26.61

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 적용 감정평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 비준가격 산정

가. 인근 거래사례

기호	소재지	건물명 층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (@원/㎡)	거래시점	사용승인일
1	소하동 1246-○	지하/○	다세대 주택	49.97	250,000	5,003,502	2025.11.05	1991
2	소하동 1259-○	지하/○	다세대 주택	51.42	260,000	5,056,398	2025.09.22	1992

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적, ※ 출처 : 등기사항전부증명서

※ 개인정보보호를 위해 일부는 공백처리함.

나. 사례선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조 및 층수 등이 본건과 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 **거래사례1**을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인일
1	소하동 1246-○	다세대주택 지하/○	49.97	250,000	5,003,502	2025.11.05	1991

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

라. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 부동산통계 전국주택가격동향 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “연립다세대 매매가격지수(서해안권)”를 활용하여 산정하였으며, 기준시점 당시 가격지수가 공시되지 않은 경우 가장 최근의 가격지수를 적용하였음

2025.11.05 매매 가격지수 (적용:2025년10월) : 99.9

2026.04.14 매매 가격지수 (적용:2026년02월) : 100.1

시점수정치 : $100.1/99.9 \approx 1.00200$

마. 지역요인 비교

대상물건은 사례 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

바. 가치형성요인 비교

구분		비교치	비고
조건	세항목		
외부요인	가로조건	1.00	본건과 비교사례는 대체로 유사함.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정조건		
	기타조건		
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	본건과 비교사례는 대체로 유사함.
	노후도		
	전용률		
	공용시설의 규모, 구성, 상태등		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분		비교치	비고
조건	세항목		
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	본건과 비교사례는 대체로 유사함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
누계		1.00	1.00 x 1.00 x 1.00

사. 비준단가 산정

비교사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
5,003,502	1.00	1.00200	1.00	1.00	5,013,509	5,000,000

아. 비준가격의 산정

기호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가격(원)	시산가격(원)
가	53.28	5,000,000	266,400,000	266,000,000

IV. 가격자료 검토

1. 인근 사례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	금액 (원)	단가 (원/㎡)	목적	시점
1	소하동 1235-○○	다세대주택	지하/○	59.76	218,000,000	3,647,925	경매	2024.04.02
2	소하동 1246-○○	다세대주택	지하/○	53.28	200,000,000	3,753,753	거래	2024.08.26

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	금액 (원)	단가 (원/㎡)	목적	시점
3	소하동 1245-○○	다세대주택	지하/○	51.12	245,000,000	4,792,644	거래	2025. 12. 29
4	소하동 1260-○○	다세대주택	지하/○	47.49	250,000,000	5,264,266	거래	2025. 09. 22

※ 단가 = 금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보, 부동산 정보체계 등

※ 개인정보보호를 위해 일부는 공백처리함.

2. 지역 지가동향

평가대상 소재 지역은 무난한 입지여건과 양호한 접근성으로 안정적인 가격 수준을 유지하고 있음.

3. 경매통계분석

최근 6개월간 (25.10~26.3) 경기도 광명시 다세대주택 통계 (자료 : 부동산태인)

검색기간	2025.10.01 ~ 2026.03.31 (6개월)	낙찰건수	3건
입찰자수	3명	입찰경쟁률	1 대 1
감정가총액	1,307,000,000원	낙찰가총액	812,720,012원
총낙찰가율	62.18%	월평균변화율	+72.50%
평균낙찰가율	60.3%	월평균변화율	+63.58%
표준편차	-	사분위수(±25%)	최대 - / 최소 -

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

기호	대상물건	전유면적 (㎡)	결정가격(원)
가	경기도 광명시 소하동 1246-8 통칭 중앙빌라 지하층 2호	53.28	266,000,000

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별·향별·효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 매매사례, 평가사례 및 환가성, 부동산 경기동향 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 결정가격을 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 광명시 소하동 [도로명주소] 광명시 기아로16번길 13	1246-8 위지상	다세대 주택	철근콘크리트조 및 벽돌조 슬래브지붕 4층				
	1. 경기도 광명시 소하동	1246-8	대	2종일반주거	266.1			
				(내) 철근콘크리트조 지하층 2호	53.28	53.28	266,000,000	거래사례 비교법
				1. 소유권 -----	26.61	26.61		
				대지권	266.1			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 212,800,000 53,200,000	
	합 계						₩266,000,000.-	
			이	하	여	백		



구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통 상황	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 광명시 소하동 소재 ‘창의경영고등학교 ’ 남측 인근에 위치하며, 주위는 동유형의 다세대주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위 환경은 무난함.

2. 교통 상황

본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통은 무난함.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 슬라브지붕 4층 건내 지하층 2호 다세대주택으로 이용중임.

외벽 : 적벽돌치장쌓기 마감 등.

창호 : 샷시 창호임.

4. 위생,냉난방시설등

기본적인 급.배수시설, 위생설비, 난방설비 등을 갖추었음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

장방형의 토지로서 다세대주택의 건부지로 이용중임.

6. 도로상태 및 주차장시설등

본건 서측으로 아스팔트 포장도로에 접함.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통 상황	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. 도시계획 및 기타 공법관계

제2종일반주거지역, 역사문화환경보존지역(2016-09-09)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과
밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역, 토지거래계약에관한허가구역(광명시 소재 아파트,
2025.10.20.~2026.12.31./국토교통부 제2025-1219호), 토지거래계약에관한허가구역(외국인 주택 취
득,시, 2025.8.26.~2026.8.25./국토교통부 제2025-1058호).

9. 공부와의 차이

해당 없음.

9. 임대관계 및 기타

- 임대관계는 미상임.

- 건축물대장등 관련 공부는 2호이나 현관문 호별인식표는 비02호임..

[오별배치도 및 내부구조도]

S = NonScale



본건 : 통칭 중앙빌라 지아층 2호
(연관문 오별인식표 비02호임)



< >



< >



< >



< >