



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	해성 260313-1
평가금액	74,000,000 원
평가기관 / 평가자	해성감정평가사사무소 / 이영규
서명해쉬 페이지수	총 19 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	해성감정평가사사무소 / 이영규	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-24 16:59:00.0

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: 박화선 소유물건

의뢰인: 한국자산관리공사 경기지역본부장

감정평가서번호: 해성 260313-1

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	칠천사백만원정 (₩74,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박화선 (2025-08666-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2026.03.24	2026.03.16 ~ 2026.03.24	2026.03.24		
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	구분건물	1개호	-	74,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩74,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 이천시 대월면 사동리 소재 “사동삼거리” 남서측 인근에 위치하는 구분 건물(연립주택) 1개호로서, 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 3월 24일이고, 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2026년 3월 20일에 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』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후,

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 현장조사시 이해관계인의 폐문부재 등으로 내부구조, 이용상황, 내부 마감자재, 설비 및 그 상태 등은 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문 등에 의하였으며 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 작성한 바, 실제 내부구조 및 이용상태 등과 상이할 수 있으므로 공매 취득시 별도 재확인 하시기 바람.

II. 대상 물건의 현황

항목	내 용
1. 위치 및 부근의 상황	본건은 경기도 이천시 대월면 사동리 소재 “사동삼거리” 남서측 인근에 소재하며, 주위는 단독주택, 연립 및 다세대주택, 점포주택 및 농경지 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지여건은 보통시됨.
2. 교통상황	본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 바, 제반 대중교통여건은 보통인 편임.
3. 건물의 구조	알씨조 및 조적조 슬래브지붕 4층 건 내 2층 6204호로서, 외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등 내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등 창 호 : 샷시 창호 등임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 이용상태	계단식 연립주택으로서, 방3, 거실, 주방, 욕실, 현관, 발코니 등이 되어 있음.
5. 설비내역	급배수설비, 위생설비, 도시가스설비, 난방설비 등 되어 있음.
6. 토지의 형상 및 이용 상태	대지권 목적인 토지는 사다리형의 토지로서 평지이며, 연립주택 건부지로 이용중임.
7. 인접 도로상태 등	본건 북측으로 로폭 약 5m 내외 단지내 도로와 접함..
8. 토지이용계획 및 제한 상태	도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설 설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>임.
9. 공부와의 차이	본건은 등기사항전부증명서상 다세대주택으로 등재되어 있으나, 집합건축물대장 및 현황은 연립주택임.
9. 기타	임대 관계는 미상이고, 전입세대 열람 결과 해당주소의 세대주는 존재하지 않음.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재지	경기도 이천시 대월면 사동리 327-20 (도로명주소) 경기도 이천시 대월면 경충대로2003번길 56-7		
구조 및 규모	RC조 및 조적조 스라브지붕 4층	대지면적	832㎡
건물명, 층, 호수	장미아파트 6동 2층 6204호	연면적	1,638.57㎡
용 도	연립주택	사용승인일	1992.04.24.
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	59.68	24.47	42.308

3. 비교 거래사례의 선정

[국토교통부·한국부동산원 감정평가정보체계 등]

사례	소재지/건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	거래가액(천원)	단가(원/㎡)	거래시점(사용승인일)
A	사동리 327-6/ 장미아파트	-/3/303	56.7	76,000	1,340,388	2024.10.31. (1994.05.16)
B	사동리 327-28/ 한라주택	A동/4/404	59.7	74,000	1,239,531	2025.09.16. (1995.09.22)
C	사동리 327-23/ 장미아파트	-/4/4401	54.21	67,000	1,235,934	2026.01.26. (1992.05.13.)

- ▶ 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 상기 사례 중, 본건과 인접하고, 가장 최근의 거래사례인 <거래사례“C”>를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

선정된 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건 소재지(경기도 동부2권역) “연립,다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함

- ▶ 비교사례 매매 당시 가격지수 : 100.32(2025.12)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.93(2026.02)
- ▶ 시점 수정치 : $99.93/100.32 \approx 0.9961$

*) 비교사례 매매 가격지수는 사례매매일의 전월인 2025년 12월 매매가격지수를, 본건 기준시점 당시 가격지수는 26년 2월 매매가격지수를 적용함.

6. 가치형성요인비교

조건		격차율		비고
요인	세부항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등	1.00	1.00	대체로 유사대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적 구성(대형·중형·소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.01	본건이 사례 대비 총세대수 등에서 우세함.
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	1.00	1.00	대체로 유사대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사대등함.
합계	-	1.000	1.010	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격(시산가액)

본건	비교사례 단가(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)
기호“1”	1,235,934	1.00	0.9961	1.010	1,243,425	59.68	74,000,000

* 시산가액은 십만단위에서 반올림하였음.

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 평가전례

[협회 감정평가정보]

평가 사례	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	평가액(원) (평가목적)	기준시점 (사용승인일)
ㄱ	사동리 327-20	장미아파트 6동	2/600*	59.68	75,000,000 (경매)	2024.07.23. (1992.04.24.)

2. 인근 부동산 호가수준

본건과 유사한 공동주택의 호가수준은 단지면적, 사용승인일, 전유면적의 크기, 층별·위
치별 등에 따라 다소 차이는 있으나, 전유면적당 대략 1,200,000원/㎡ ~ 1,400,000원/㎡
내외 수준으로 조사되었음.

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 하되, 상기 참고가격 자료(거래사례, 평가사례 등)와 인근 공동주택 호가 수준, 평가 목적 등을 종합 참작하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)
1	사동리 327-20	통칭“장미아파트”	6동 2층 6204호	59.68	74,000,000

구분건물 평가명세표

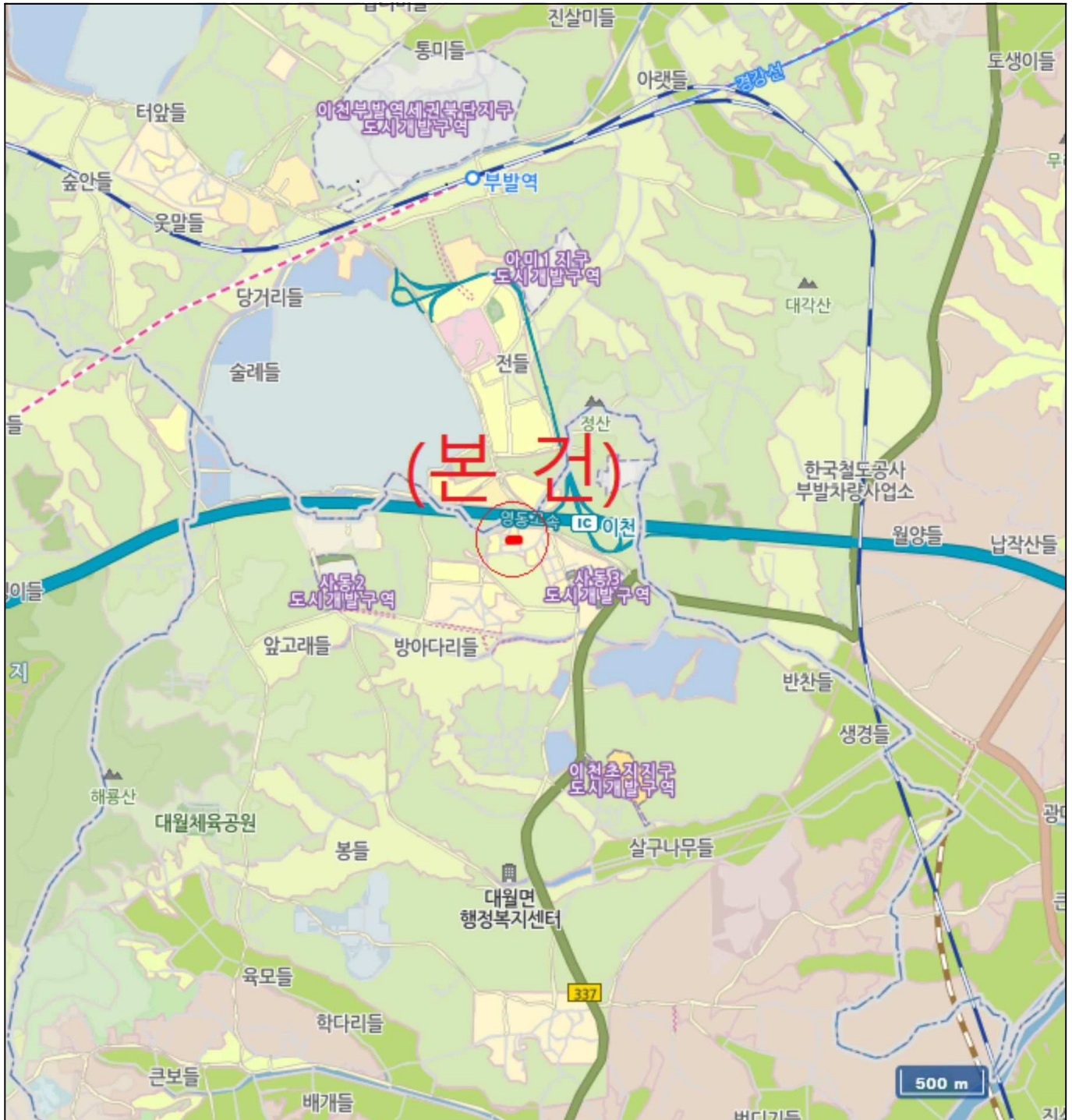
소 재 지	경기도 이천시 대월면 사동리 327-20 6동 2층 6204호					
건 물 명	박화선 소유물건					
기 호	구 분	지 용 및 도 목	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	(1동의 건물의 표시) 경기도 이천시 대월면 사동리 327-20 (도로명주소) 경기도 이천시 대월면 경충대로2003번길 56-7 알씨조 및 조적조 슬래브지붕 4층	연립주택 1층~3층 각 4층 지1층				
			331.02			
			314.49			
			331.02			
	(전유부분의 건물의 표시) 구 조 : 알씨조 및 조적조 면 적 : 2층 6204호		59.68	59.68	74,000,000	
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 이천시 대월면 사동리 327-20	대	832			
	대지권의 종류 : 1. 소유권 ----- 대지권		42.308 × ----- 832	42.308		
	합 계				₩74,000,000.-	
		이	하	여	백	

광역위치도



소재지

경기도 이천시 대월면 사동리 327-20 6동 2층 6204호

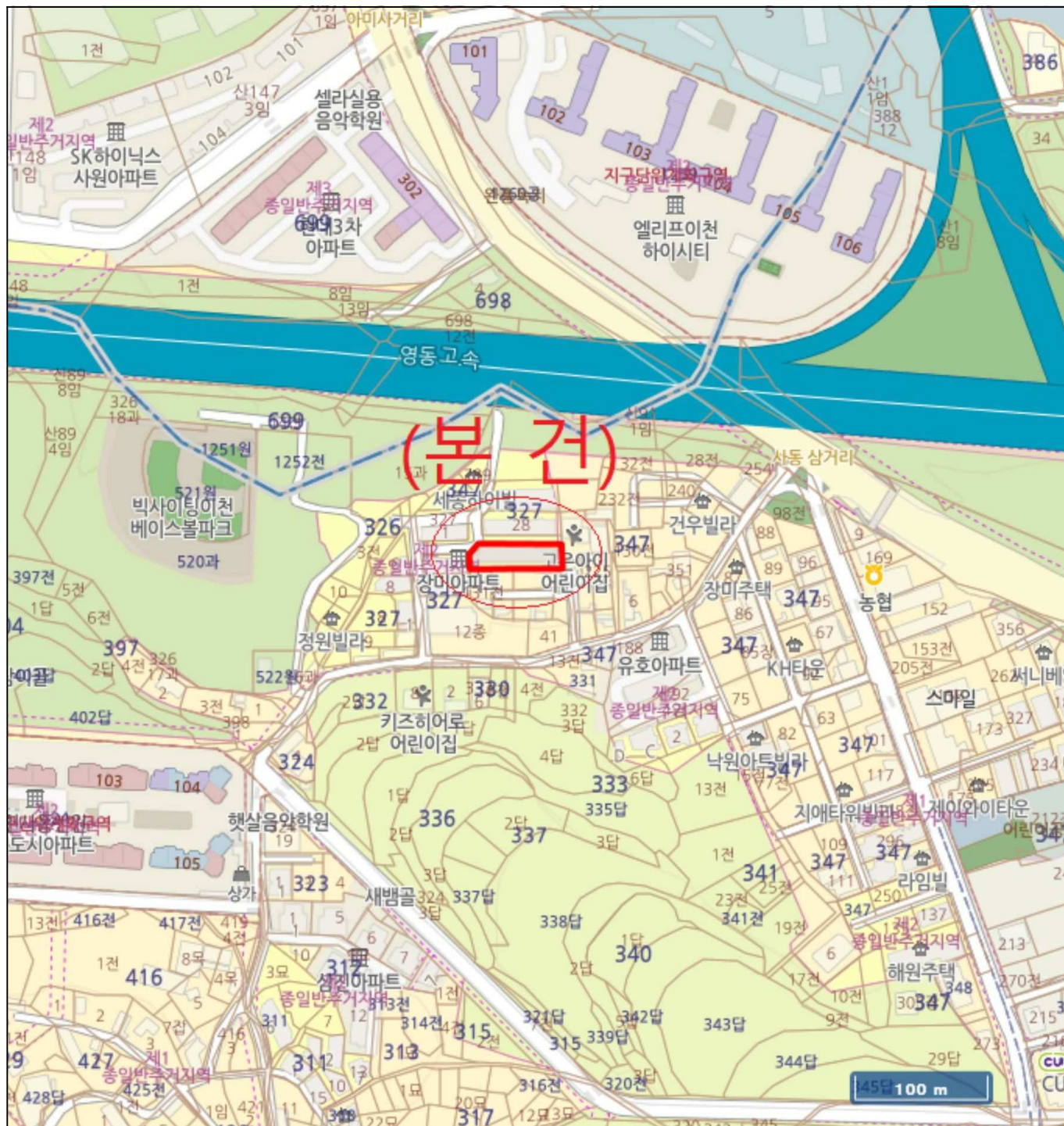


위 치 도



소 재 지

경기도 이천시 대월면 사동리 327-20 6동 2층 6204호



내 부 구 조 도



소 재 지

경기도 이천시 대월면 사동리 327-20 6동 2층 6204호

< No Scale >



- 2층 호별배치도 -



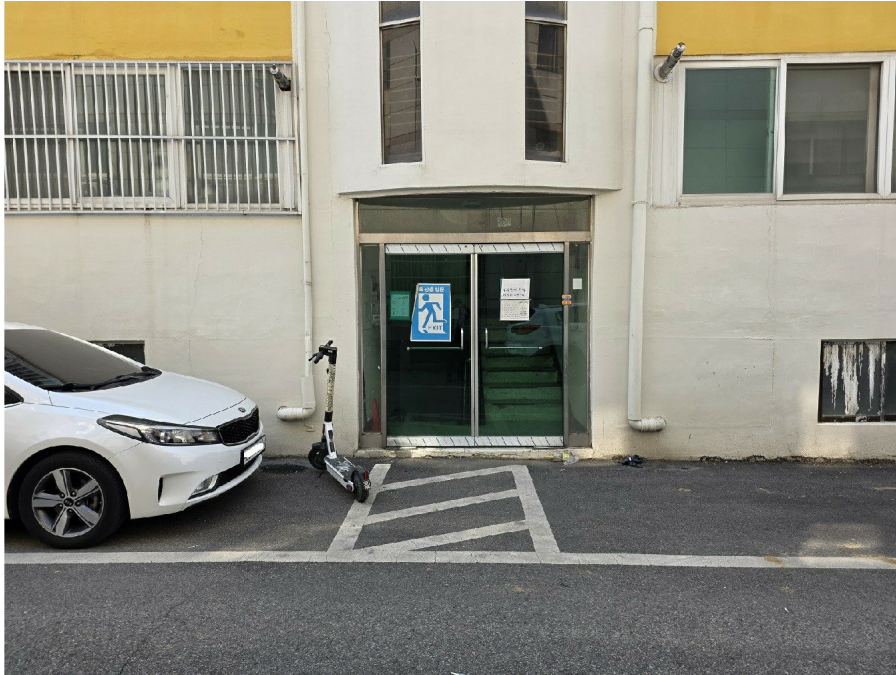
- 본 건 내부구조도 -



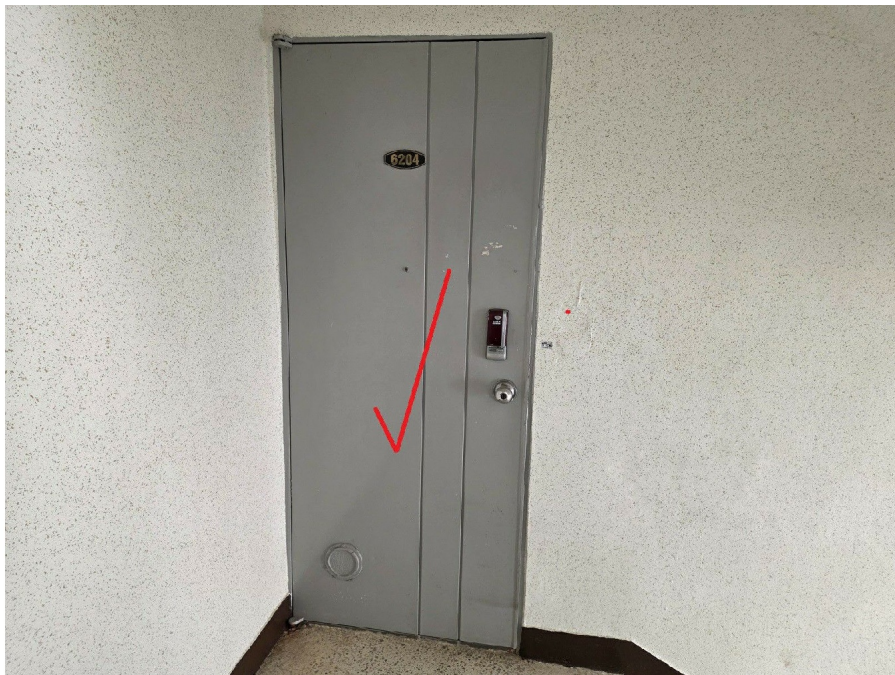
()



()



1





()



()

회보서

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 : 해성 260313-1

시행일자 : 2026-03-24

수 신 : 한국자산관리공사 경기지역본부

참 조 : 담당자 나다현

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. 2026.03.13자 귀 제 『2025-08666-A01』 호로 의뢰하신 『박화선 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 : 해성 260313-1

수 신 : 한국자산관리공사 경기지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.03.13 자 귀 제 『 2025-08666-A01 』 호로

의뢰하신 『 박화선 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		226,400	200,000+24,000,000 x 11/10,000÷226,400
실	여 비	88,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	4,600	
	기타 실비	6,000	
비	소 계	108,600	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		335,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		33,500	
합 계		368,500	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		368,500	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

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

해성감정평가사사무소