



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	05A4260420-001
평가금액	130,000,000 원
평가기관 / 평가자	삼성감정평가법인 경기지사 / 박길남
서명해쉬 페이지수	총 22 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	삼성감정평가법인 경기지사 / 박길남	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-05-06 11:12:00.0
대표	삼성감정평가법인 본사 / 최승일	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-05-06 11:16:00.0
심사자	삼성감정평가법인 본사 / 최승일	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-05-06 11:16:00.0

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



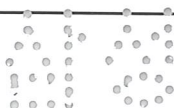
본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

건명	박해선 소유물건(2024-18552-A04)
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장
감정평가서번호	05A4260420-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)삼성감정평가법인 경기지사



(구분건물)감정평가표

Page : 1

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

감정평가사

박길남

박길남

(주)삼성감정평가법인 경기지사 지사장 최승일



(서명또는인)

감정평가액	일억삼천만원정 (₩130,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박해선 (2024-18552-A04)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시 목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2026.05.01	2026.04.21 ~ 2026.05.01	2026.05.04		
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	1세대	구분건물	1세대	-	130,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩130,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감정평가사 최승일					



(인)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 병점구 송산동 소재 '화산초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '한림시티빌2차' 제A동 제4층 제402호에 대한 한국자산관리공사 경기지역본부의 공매(국세,지방세)를 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 05월 01일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 05월 01일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

·



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

본건의 임대사항은 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며, 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부 확인이 어려워 본건의 이용상황 등은 집합건축물대장 건축물 현황도 및 외부관찰, 인근 유사건물의 통상적인 내부상태 및 탐문 등에 의하였는바, 구매 진행시 유의하시기 바람.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 화성시 병점구 송산동 168-117 한림시티빌2차 제A동 제4층 제402호		
도로명주소	경기도 화성시 병점구 용주로 84		
	주용도	공동주택 12개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2015.07.23	
	건물규모	층수	지상 5층
		연면적	655.14 m ²
	용도지역	제1종일반주거지역	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	A동/ 4/402호	다세대주택	35.79	6.83	42.62	31.92	83.97
합계 (1개호)			35.79	6.83	42.62	31.92	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	송산동 168-117 외	A/ 2/201	공동주택 (다세대주택)	38.81	46.22	134,000,000 (@3,452,718)	2024.12.24 (2015.07.23)	-
#2	송산동 168-117 외	B/ 2/202	공동주택 (다세대주택)	64.06	75.81	185,000,000 (@2,887,917)	2025.01.13 (2015.07.23)	-
#3	송산동 168-117 외	A/ 3/302	공동주택 (다세대주택)	40.96	48.78	142,000,000 (@3,466,796)	2024.07.01 (2015.07.23)	-
#4	송산동 168-117 외	B/ 3/301	공동주택 (다세대주택)	50.85	60.18	160,000,000 (@3,146,509)	2023.08.28 (2015.07.23)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일한 집합건축물 내의 거래사례로서 면적 등에서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.12.24/ 2026.05.01	
경기 서해안권 연립다세대	-0.497% (0.99503)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.11	100.6
			기준시점 당시 지수	2026.03	100.1
		산식		$1 + (100.1 - 100.6) / 100.6$ ≈ 0.99503	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

(5) 가치형성요인 비교



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)		격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도로의 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		
(단지) 내부요인	거주환경	거주환경 조성상태 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	시공사의 브랜드	-		
	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		
호별요인	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결 성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태	1.06	본건은 사례 대비 향별효용에서 열세하나, 층별효용 및 면적 등에서 우세함.
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
	층별 효용	-		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
	향별 효용	공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시 설의 접근성		
기타요인	전유면적 및 대지사용권	-	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함..
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무		
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)		
	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부		
기타요인	행정적 규제	-	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함..
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	-		
가치형성요인 비교치 (누계)			1.060	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m²)						
가	A/4/ 402	35.79	#1	3,452,718	1.000	0.99503	1.060	3,641,691	130,336,120	130,000,000
합계		35.79	-	-	-	-	-	-	-	130,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	거래수준(원/전유㎡)	기타
다세대	연립 주택지대	3,300,000 ~ 3,600,000 내외	본건 유사

건물의 사용승인일, 단지의 규모, 주차장 유무 등에 따라 가격수준이 상이함.

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	송산동 168-117외 A/4/402	공동주택 (다세대주택)	35.79	42.62	132,000,000 (@3,688,181)	2024.08.12	공매(국세, 지방세)

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(2)	송산동 168-117외 A/2/204	공동주택 (다세대주택)	38.81	46.22	134,000,000 (@3,452,718)	2025.05.23 (2015.07.23)	법원경매
(3)	송산동168-117외 A/2/201	공동주택 (다세대주택)	38.81	46.22	129,000,000 (@3,323,885)	2023.11.22 (2015.07.23)	법원경매
(4)	송산동168-117외 B/4/402	공동주택 (다세대주택)	65.51	77.53	204,246,720 (@3,117,794)	2025.11.04 (2015.07.23)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가	제A동 제4층 제402호	35.79	31.92	130,000,000
합계		35.79	31.92	130,000,000
결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.			

2. 기타 참고사항

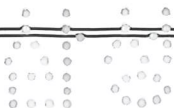
본건 감정평가의 목적 외에 다른 용도의 사용이 금지되며, 감정평가 목적, 감정평가의 전제 등이 달라질 경우 감정평가액이 달라질 수 있음에 유의하시기 바람.



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		
1 가	경기도 화성시 병점구 송산동	168-117, 168-142 한림 시티빌 2차 에이동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
	[도로명주소] 경기도 화성시 병점구 용주로 84			1층	21.66			
				2층	208.84			
				3층	155.82			
				4층	145.55			
				5층	123.27			
	상동	168-117	대	제1종 일반주거지역	918			
	상동	168-142	대	제1종 일반주거지역	64			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	35.79	35.79	130,000,000	비준가액
				1,2 소유권 대지권	31.92 982 x----- 982	31.92		(집합건축물 대장상 공용 부분 포함 42.62㎡)
	합 계						₩130,000,000.-	

이 하 여 백



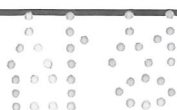
(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 경기도 화성시 병점구 송산동 소재 '화산초등학교' 남서측 인근에 위치하 며, 본건 주위는 아파트, 다세대주택, 연립주택, 단독주택 및 일부 근린생활시설이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.
교 통 상 황	본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교 통상황은 보통임.
인접도로상태	본건 단지 남서측으로 포장도로인 소로에 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	일련번호 1: 도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호 법>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책 구역 제3종구역(2021-12-29)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관 한 법률>, 현상변경허가 대상구역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관 리구역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:25.8.26. ~26.8.25./ 허가대상자:외국인 등/허가대상용도:단독·다가구·연립·다세대주택,아파트) 일련번호 2: 도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호 법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 성장관리구역<수도권정비계획법>, 토지거래계약 에관한허가구역(지정기간:25.8.26.~26.8.25./허가대상자:외국인 등/허가대상용도:단독· 다가구·연립·다세대주택,아파트)임.
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건 중 제A동 제4층 제402호로서, (사용승인일: 2015.07.23.) 외벽 : 석재타일 붙임 마감 등 창호 : 새시 창호 등임.
토지의 형상 및 이용상태	본건은 도로 및 인접 토지 대비 대체로 등고 평탄한 2필지 일단의 사다리 유사의 토지로 현황 다세대주택 2개동의 건부지로 이용중임.
이 용 상 황	본건은 공부상 다세대주택으로 이용중임.



(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
냉·난방시설 및 기타 부대설비	기본적인 급배수설비, 위생설비, 난방설비, 승강기설비, 자주식주차장 등이 되어 있음.
임대사항	본건의 임대사항은 미상임.
공부와의 차이	해당사항 없음.



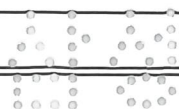
광역위치도

Page : 1



소재지

경기도 화성시 병점구 송산동 168-117 외 한림시티빌2차 에이동 4층 402호

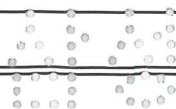
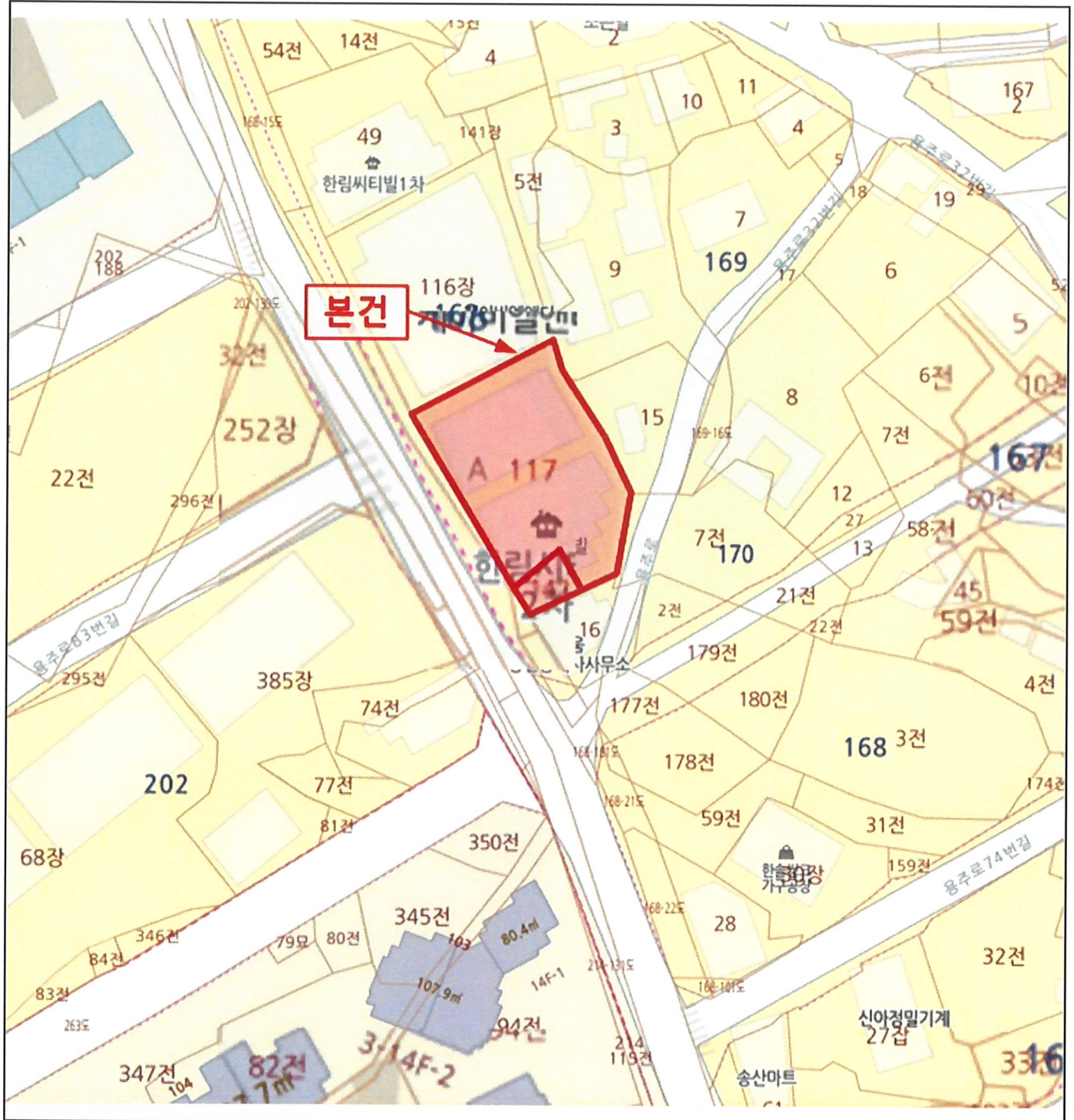


위 치 도



소 재 지

경기도 화성시 병점구 송산동 168-117 외 한림시티빌2차 에이동 4층 402호



내 부 구 조 도

Page : 1



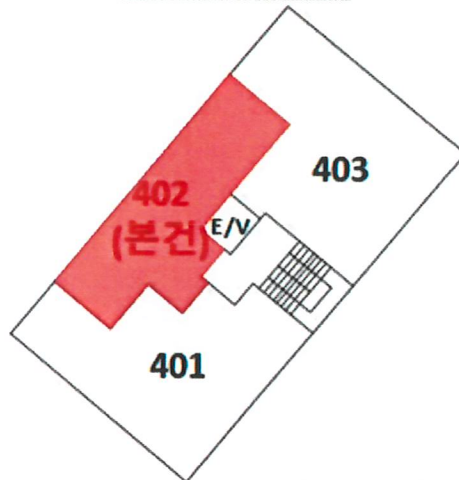
소 재 지

경기도 화성시 병점구 송산동 168-117 외 한림시티빌2차 에이동 4층 402호



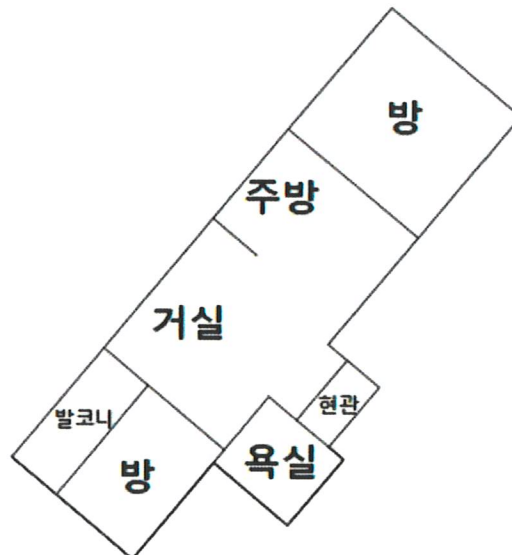
【호별 배치도】

NONE SCALE

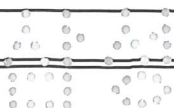


< 한림시티빌2차 제에이동 제4층 >

【내부 구조도】



< 본건 제402호 >



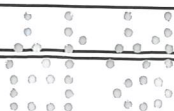
사 진 용 지



[본건단지 전경]



[본건 전경(북동측에서 촬영)]



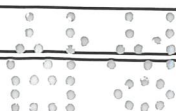
사 진 용 지



[본건 1층 출입구]



[본건 1층 주차장]



사 진 용 지



[본건단지 출입구]



[본건단지 및 주위환경]

