

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈
건명	조양숙 소유물건(2025타경41858)
감정서번호	250513-401986-0001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

박근주감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박근주

감정평가액	사천팔백구만삼천구십원정 (₩48,093,090.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 평택지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조양숙 (2025타경41858)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서外	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.23	2025.05.22 ~ 2025.05.23	2025.05.26		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 135.2x- 5	토지	27.04	-	45,427,200
	건물	1 77.95x- 5	건물	15.59	-	2,665,890
		이	하	여	백	
합계					₩48,093,090	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 대상물건의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안성시 연지동 소재 “안성교육지원청” 남측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로 수원지방법원평택지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

### 2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가 하였으며, 본건 평가의 수요성, 환가성 및 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2025.05.23일임.

### 3. 감정평가의 조건

-

### 4. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등 공부표시는 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등으로 표시하였고, 위치확인 및 이용상황 등은 지적도, 위성사진 및 감정평가전례 등에 의거 하였으므로 재 확인하시기 바랍니다.

나. 본건 지상의 건물은 구조, 자재, 시공정도 및 이용상황 등을 고려한 원가법으로 평가 하되, 외부에서 관찰(폐문 및 이해관계인의 부재)및 감정평가전례 등에 의거 확인하였으며, 부대설비 등을 포함한 관찰감가를 병용한 정액법으로 평가하였으며, 구조, 면적, 용도 및 임대 등 기타 상세사항은 재 확인하시기 바랍니다. 벽돌조 슬래브지붕 단층 부속사는 이웃집을 통하여 확인하였으나 확인하지 못하여 평가외로 하였으니 재

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

확인하시기 바랍니다.

다. 위성사진상 제시외건물 판넬조 판넬지붕 창고건물이 기호1)토지와 왼쪽으로 접하여 소재하는 것으로 사료되니 경계측량 등 확인하시기 바랍니다.

라. 본건은 공유지분물건으로 대상물건 전체의 가액에 지분비율을 적용하여 평가하였음.

## II. 토지가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 가. 평가방법

원가법이라 함은 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법이며, 거래사례비교법이라 함은 대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 가격을 산정하는 방법, 공시지가 기준법은 감정평가대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법, 수익환원법이라 함은 대상물건이 장래 산출 할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 방법임.

#### 나. 적용 감정평가방법의 결정

토지의 가격은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 의거, 공시지가기준법에 따라 평가하되 본건 토지

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

와 제반사항(용도지역, 이용상황, 주변환경 등)이 유사하다고 인정되는 인근지역의 표준지의 공시지가를 선정하여 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동률 및 선정된 공시지가 표준지와 본건 토지와의 가격 형성에 영향을 주는 지역요인, 개별요인을 분석하고 인근지가 수준, 공법상 제한 정도 및 평가목적 등을 종합 참작하여 평가하는 공시지가기준법으로 평가하되, 비교방식(거래사례비교법)으로 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

## 2. 토지 개요

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별지가
1	안성시 연지동 46	대	135.2	1종일주	단독	소로한면	자루형평지	593,800

## 3. 토지 감정평가액 산출

### (1) 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 비교표준지 선정(2025. 01. 01일 기준)

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
가	연지동 50	대	196.40	단독	1종일주	소로한면	세장형평지	668,800	-

본건과 인근지역 내에 위치하며, 용도지역이 동일하고, 이용상황 및 주변상황이 유사한 표준지를 선정하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 시점수정

① 지가변동률 (2025년 05월23기준)

소재지	용도지역	지가변동률	비 고
경기도 안성시	주거지역	0.907	2024.01.01. -2025.04.30 : 0.354 2025.04.01. -2025.04.30. : 0.078 $(1+0.00354)*(1+0.00078 * 23/30)$ =1.00414

2025년 05월 이후의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 2025년 04월 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였음.

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인 유사함. (1.00)

라. 개별요인 비교

①주택지대

- . 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태
- . 접근조건 : 상가 및 교통시설과의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
- . 환경조건 : 일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급시설 및 처리시설의 상태  
위험 및 혐오시설 등
- . 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태
- . 행정적조건 : 행정상의 규제정도
- . 기타조건 : 장애의 동향 등 기타

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	가	1.00	1.00	1.00	0.89	1.00	1.00	0.89

본건이 표준지 대비 획지조건 (본건은 자루형으로 표준지 세장형 대비 형상에서 열세)에서 열세함.

## 마. 그밖의 요인

### ① 그밖의 요인을 통한 가격보정의 필요

감정평가에 관한 규칙 제14조 2항, 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에 의거 표준지 공시지가의 활용목적 및 인근 유사토지의 가격수준, 거래사례 및 평가선례 등과의 격차를 감안하여 그밖의 요인으로 상향보정함.

### ② 인근 평가선례 (감정평가정보체계)

NO	소재지	지목	면적	토지단가 (원/㎡)	가격시점	평가목적	비고
1	구포동 24-*	대	132.1	1,650,000	2023.04.14	담보	소로한면
2	연지동 46	대	77.95*1/5	1,650,000	2024.11.12	경매	본건

### ③ 그밖의 요인의 격차율 산정

#### ㄱ) 사례의 선정

평가대상 토지와 인근지역에 위치한 사례중 본건과 이용상황, 주위환경 등이 유사한 인접지 사례인 평가사례 1)을 선정함.

#### ㄴ) 산정산식

사례기준 표준지가격 = 사례 단가 \* 시점수정 \* 지역요인 \* 개별요인

----- = -----  
 가격시점 표준지가격                      표준지공시지가 \* 시점수정

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

ㄷ) 시점수정

구 분	기 간	용도지역	지가변동률
평가선례1	2023.04.14.-2025.05.23	주거지역	1.02400

ㄴ) 지역요인

인근평가선례와 표준지가 동일 수급권내에 위치하여 지역요인이 유사함.(1.00)

ㄹ) 개별요인

표준지	평가선례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
가	1	1.00	1.00	1.00	1.12	1.00	1.00	1.12

표준지(가)는 평가선례(1)대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.

ㄹ)그 밖의 요인 보정치 산정

구 분	사례가격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
사례(1)기준 표준지가격	1,650,000	1.02400	1.00	1.12	1,892,352	2.818
가격시점 표준지(가)가격	668,800	1.00414	/	/	671,569	

ㄷ) 그 밖의 요인의 보정치 결정

인근 유사토지의 지가수준은 공시지가 수준보다 상회하는 것으로 조사되는바 인근 지가수준 및 평가선례와의 형평성 유지와 평가의 적정성 제고를 위하여 상기사항을 고려하여 그 밖의 요인으로 할증 보정함. (2.81)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지가격 단가 결정

공시지가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인

기호	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가	결정단가
1	668,800	1.00414	1.00	0.89	2.81	1,679,526	1,680,000

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 산출함.

① 인근 토지의 거래사례 ( 감정평가정보체계)

기 호	소재지	이용 상황	면적 (㎡)	거래가격	가격시점	비고
1	구포동 4*	대	132.6	281,000,000원 (2,119,155원/㎡)	2023.08.07	건물포함 세로가
건물: 연와조 철근콘크리트조(스라브)3층, 1층 차고, 보일러실 38.4㎡ 2-3층 주택 155.04㎡. 1991.09.10.승인 토지가액: $[281,000,000 - \{(700,000 * 14 / 45) - 217,000 * 38.4 + (900,000 * 14 / 45) - 280,000 * 155.04\}] / 132.6$ =1,728,929원/㎡						

② 거래사례중에서 이용상황 등이 유사하고 인접한 비교가능성이 큰 사례인 거래사례 1)을 선정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 사정보정

거래사례는 매수자와 매도자 사이의 정상적인 거래에 기인한 것으로 판단됨.(1.00)

④ 시점수정

구분	기간	용도지역	지가변동률
거래사례1	2023.08.07.-2025.05.23	주거지역	1.02413

⑤ 지역요인의 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하는바 지역요인은 대등함.(1.00)

⑥ 개별요인의 비교

기호1)은 거래사례 1)대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세, 획지조건(토지의 형상 등)에서 열세함.

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1	1.08	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.950

⑦ 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가	결정단가
1	1,728,929	1.00	1.02413	1.00	0.950	1,682,116	1,680,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 시산가액 합리성 검토 및 토지시산가액의 결정

가. 시산가액

구분	공시지가기준법단가 (원/㎡)	거래사례비교법단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,680,000	1,680,000	1,680,000

나. 시산가액의 합리성 검토

“감정평가에 관한 규칙”제12조 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 가격과 거래사례비교법에 의한 가격을 비교하고 당해평가목적 등 종합적으로 고려해 볼 때 공시지가기준법에 의한 가격이 거래사례비교법에 의한 가격에 의하여 그 적정성이 지지되고있어 합리성이 인정됨.

## Ⅲ. 건물가액 산출근거

1. 대상물건의 개요

구분	구조	층수	면적	용도	사용승인일
2	벽돌조 슬래브지붕	단층	77.95*1/5	주택	1986.6.16
	벽돌조 슬래브지붕	단층	1.93*1/5	부속사	

2. 건물의 평가는 “감정평가에 관한 규칙”제15조에 의거 구조,용재,시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로 관찰감가를 병용하는 정액법

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

을 적용하되, 폐문 및 이해관계인의 부재로 외부에서 관찰, 건축물현황도 등을 참조하여 평가하였으므로, 구조, 용도 및 면적 등 재 확인하시기 바랍니다.

벽돌조 슬래브지붕 단층 부속사는 이웃집을 통하여 담장너머 확인하였으나 확인하지 못하여 평가외로 하였으니 경매진행시 재 확인하시기 바랍니다.

### 3. 표준단가(한국감정평가사협회 2024년도 건축물제조달원가 자료집)

분류 번호	용도	구조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )		내용년수
			3급	4급	
01-01-02-09	일반주택	벽돌조 평지붕	1,501,000	1,277,000	45 (40-50)

### 4. 건물가액 산출

본건 건물의 가액은 건물의 구조, 용도, 사용자재, 시공의 정도 등을 비교하고 평가목적 등을 감안하여 부대설비를 포함한 표준단가를 적용하며, 감가수정은 관찰감가를 병용한 정액법을 적용하여 평가함.

## IV. 감정평가액의 결정의견

기호	구분	용도	연면적	제조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	잔존 내용 년수	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
2	1층	주택	77.95*1/5	1,100,000	45	7	171,000	-

본건은 평가대상 부동산의 제반 입지적 여건, 이용상황, 공법상의 제한, 인근가격수준, 구조, 관리상태, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하고 평가목적을 감안하여 상기와 같이 평가액을 결정함.

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 안성시 연지동	46	대	제1종 일반주거지역	135.2*1/5	27.04	1,680,000	45,427,200	
	매각지분 갑구	2번	조양속	지분 5분의 1	전부				
2	상 동 [도로명주소] 경기도 안성시 중앙6길21	46	단층주택	벽돌조 슬래브지붕 단층주택	77.95*1/5	15.59	171,000	2,665,890	1,100,000 x 7/45
	부속	부속사	부속사	벽돌조 슬래브지붕 단층부속사	1.93*1/5	-		평가외	
	매각지분 갑구	2번	조양속	지분 5분의 1	전부				
<b>합 계</b>								<b>₩48,093,090.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 안성시 연지동 소재 "안성교육지원청" 남측 인근에 소재하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설 및 교육시설 등이 소재하는 주거지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

인접지 및 도로 대비 등고의 평탄한 자루형의 토지로 단독주택 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

남측으로 소로한면과 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함)  
 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 역사문화환경보존지역(도지정문화재 보호구역 경계로부터 300m 이내)<문화유산의 보존 및  
 활용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역<하수도법>,  
 상대보호구역<학교보건법>

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

(7) 공부와의 차이

없음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 및 기타 상세사항은 미상임.

# 건물감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

## (1) 건물의 구조

벽돌조 슬래브지붕 단층 건물로  
외벽:석재붙임  
내벽: 내부인테리어 마감  
창호: 샷시창호임.

## (2) 이용상태

단독주택임.

## (3) 설비내역

기본적인 위생, 급.배수설비, 난방설비 등을 갖추고 있음.

## (4) 부합물 및 종물

없음.

## (5) 공부와의 차이

없음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 및 기타 상세사항은 미상임.

# 광역위치도



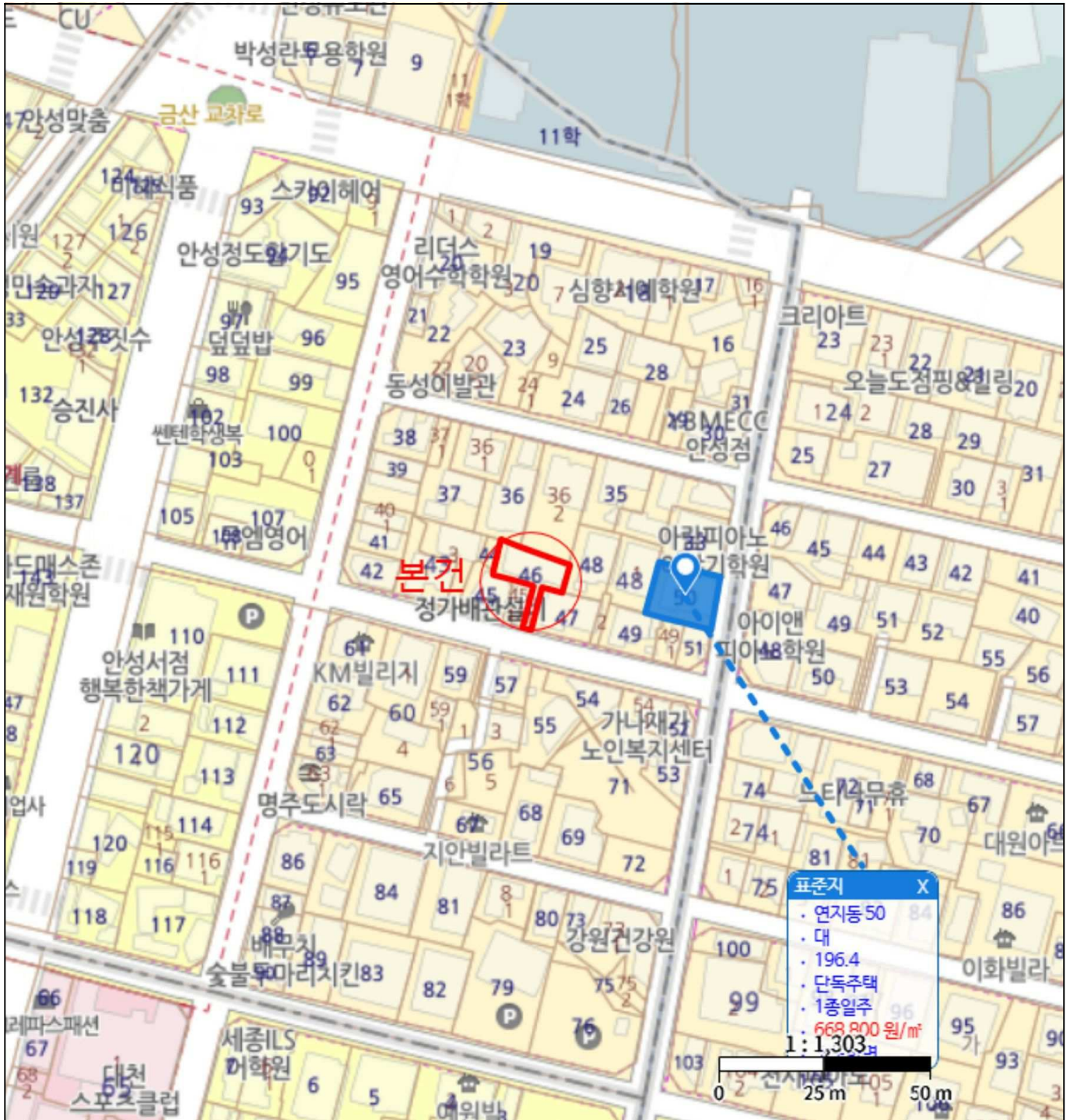
소재지 경기도 안성시 연지동 46



# 위 치 도



소재지 경기도 안성시 연지동 46



# 위 성 사 진

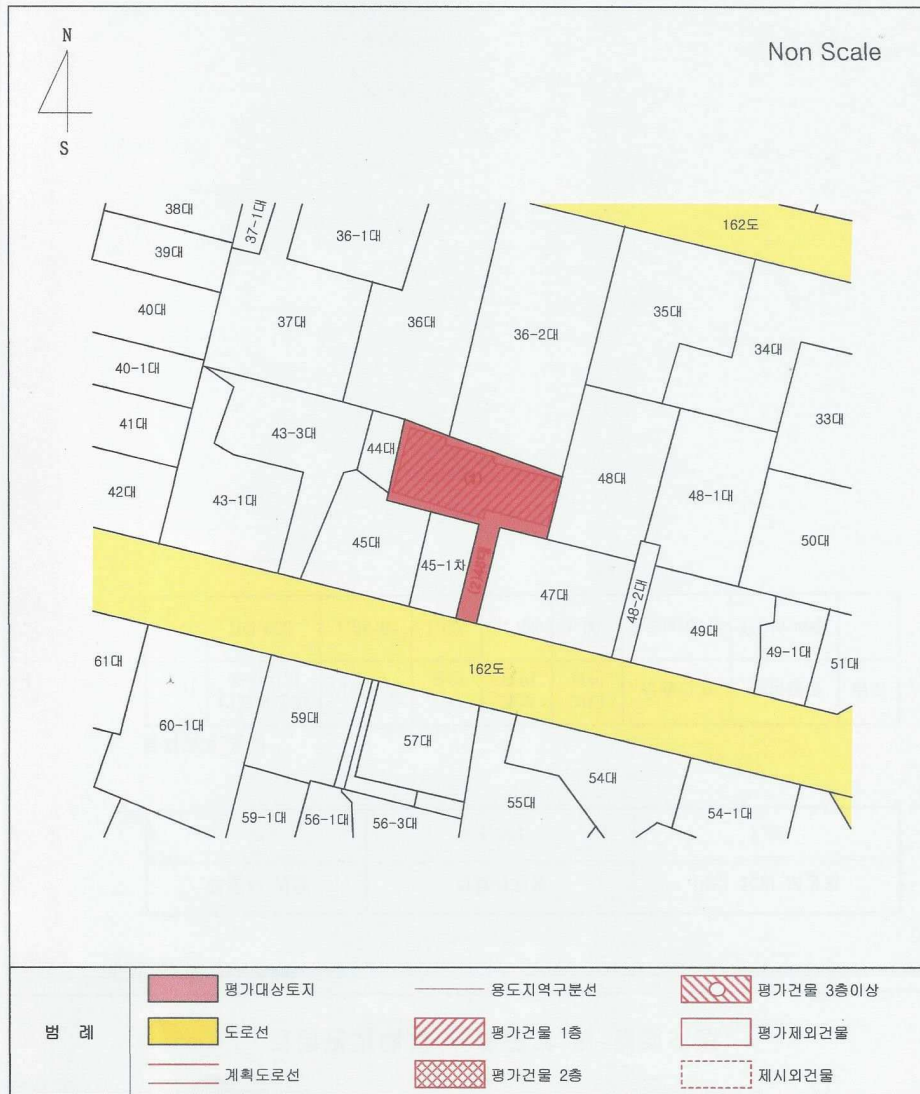


소 재 지	경기도 안성시 연지동 46
-------	----------------



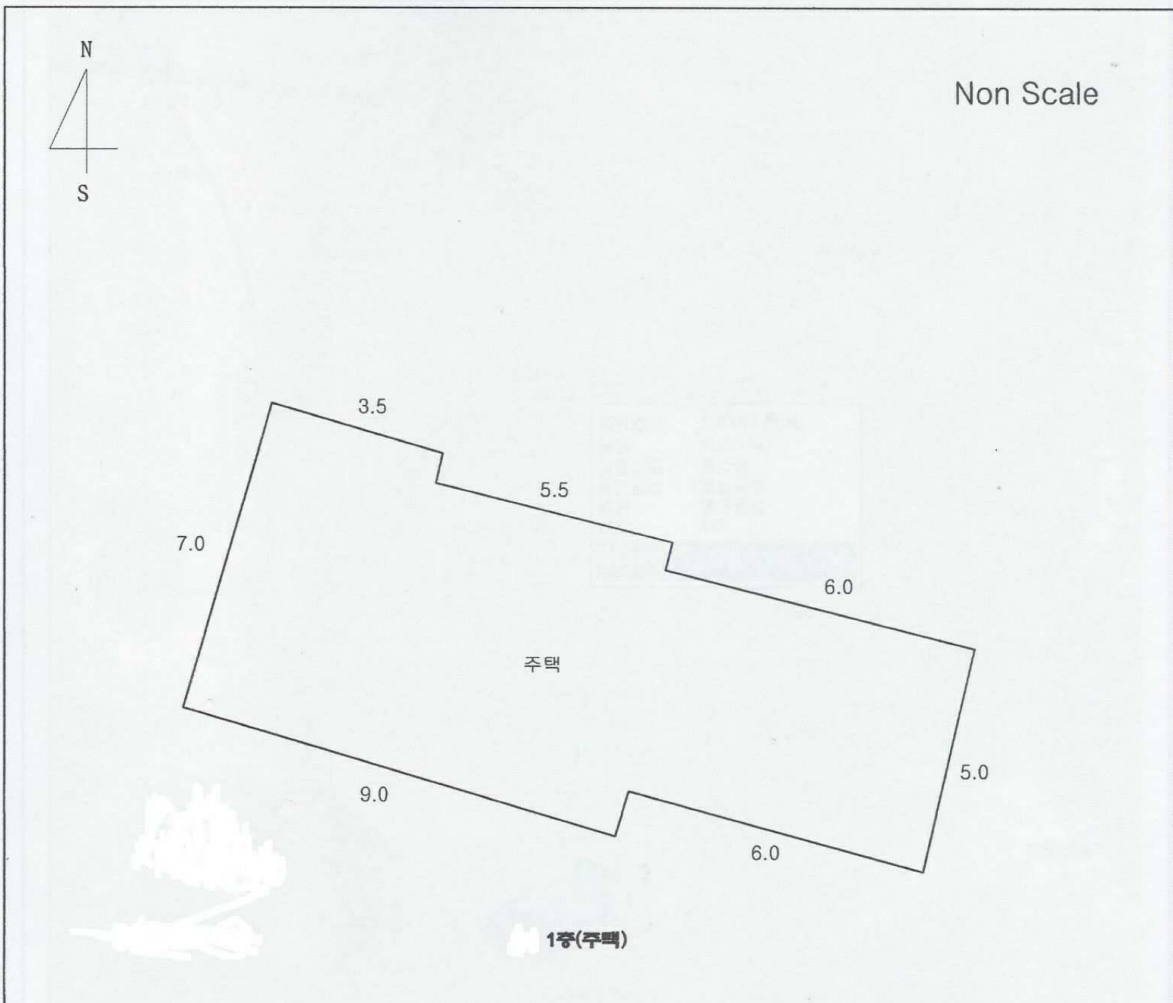
# 지 적 도

## 지 적 개 황 도



# 건물개황도

## 건물개황도 및 내부이용도



기호2) 공부상면적  
벽돌조 슬래브지붕단층 주택 77.95㎡







