

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 박미옥 소유물건(2025타경41920)

의뢰인 : 수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수

감정서번호 : 20250627-700179

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

소망감정평가사사무소

TEL. 031-426-0501~3 FAX. 031-426-0504

## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사

최병주

(인)

감정평가액	일억육천만원정 (₩160,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가 목적	경매(임의)		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박미옥 (2025타경41920)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 07. 04	2025. 07. 04	2025. 07. 08	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	160,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩160,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안성시 공도읍 마정리 소재 '안성맞춤가족공원' 남동측 인근에 위치하는 '티에스빌' B동 401호에 대한 수원지방법원 평택지원 경매1계의 경매(임의) 진행을 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 4일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 4일에 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

- ① 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 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 안성시 공도읍 마정리 100-43 티에스빌 비동 401호		
도로명주소	경기도 안성시 공도읍 장미길 25		
	주용도	다세대주택 16개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2014.12.18	
	건물규모	층수	지상5층
		연면적	1,319.12 m <sup>2</sup>
	비고	-	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	비동/ 4/401	다세대주택	72.07	10.375	82.445	62.625	87.42
합계 (1개호)			72.07	10.375	82.445	62.625	-

※ 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. 감정평가시 고려사항

·

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	마정리 100-36	A/ 3/202	공동주택 (다세대주택)	71.84	82.04	155,000,000 (@2,160,000)	2025.01.03 (2016.11.15)	-
#2	마정리 112-19	1/ 2/203	공동주택 (다세대주택)	55.711	65.532	130,000,000 (@2,330,000)	2024.11.16 (2016.09.12)	-
#3	마정리 45-59	제1/ 5/503	다세대주택	45.86	56.6012	112,000,000 (@2,440,000)	2024.09.08 (2015.07.30)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

## (3) 사정보정

의 견	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		2025.01.03/ 2025.07.04	
경기 경부2권 연립다세대	-0.300% (0.99700)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.12	100.1
			기준시점 당시 지수	2025.05	99.8
		산식		$1 + (99.8 - 100.1) / 100.1$ $\approx 0.997$	

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.03	본건은 사례대비 위치(개방감)요인 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.030	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
(1)	B/4 /401	72.07	#1	2,160,000	1.000	0.99700	1.030	2,220,000	159,995,400	160,000,000
합계		72.07	-	-	-	-	-	-	-	160,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
유사 공동주택	공동 주택지대	세로변	2,000,000-2,300,000	1종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	마정리 95-17 1/5/502	공동주택 (다세대주택)	44.37	52.509	94,000,000	2025.06.21 (2017.04.14)	일반거래
					(@2,120,000)		
(2)	마정리45-59 제1/5/503	다세대주택	45.86	56.6012	110,000,000	2024.09.09 (2015.07.30)	공동주택 가격 자문
					(@2,400,000)		
(3)	마정리90-36 2/201	공동주택 (도시형생활 주택)	64.08	77.47	140,000,000	2023.12.06 (2014.07.11)	법원경매
					(@2,180,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	경기 안성시 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	44,096,209,000	33,522,337,774	76.0	469	214	45.6
다세대	4,529,309,000	2,140,233,000	47.3	30	7	23.3
아파트	39,263,900,000	31,180,201,774	79.4	427	205	48.0

(출처 : 인포케어)

# 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		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
(1)	제B동 제4층 제401호	72.07	62.625	160,000,000
합계		72.07	62.625	160,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

·

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		티에스빌 제B동 제4층 제B401호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고		
					공 부	사 정				
(1)	경기도 안성시 공도읍 마정리 티에스빌 [도로명주소] 경기도 안성시 공도읍 장미길 25  1.상동	100-43  비동	공동주택 (다세대주 택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층  1층 2층 ~ 5층 각						
						16.6				
						160.74				
		100-43	대	제1종 일반주거지역  (내) 철근콘크리트구조 4층 401호	1,002					
					72.07	72.07	160,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 82.445㎡  배분내역 토 지: 80,000,000 건 물: 80,000,000		
					62.625					
					1,002 x----	62.625				
					대지권 1,002					
<b>합 계</b>							<b>₩160,000,000.-</b>			
				이 하	여	백				

# 구분건물감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 건물의 구조	(4) 이용상태
(5) 설비내역	(6) 토지의 형상 및 이용상태	(7) 인접 도로상태 등	
(8) 토지이용계획 및	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

## (1) 위치 및 주위환경

경기도 안성시 공도읍 마정리 소재 '안성맞춤가족공원' 남동측 인근에 위치하는 '티에스빌' B동 내에 소재하며, 인근일대는 다세대주택, 아파트단지, 오피스텔 등으로 이루어진 주거지대임.

## (2) 교통상황

38번국도 북측 인근에 위치한 지역으로서 본 건물까지 차량접근 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하며, 차량으로 약15분정도 거리에 경부고속도로 안성I.C 톨게이트가 위치함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층건 내 4층 401호로서  
 외벽 : 치장벽돌쌓기, 돌붙임 등.  
 내벽 : 벽지 및 타일 등 마감.  
 창호 : 하이샷시 및 칼랏시 등 창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택(방3, 거실, 주방겸식당, 화장실2, 드레스룸 등)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

보일러설비에 의한 개별난방 구조이며, 위생설비, 급.배수설비, 엘리베이터설비, 출입구 보안개폐설비 등 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

## 구분건물감정평가요항표

- |               |                   |                        |          |
|---------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역      | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

세장형의 토지로서 서하향의 완경사지를 평탄히 조성하였으며, 다세대주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

남측으로 폭6미터 정도의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

마정리 100-43 :도시지역, 제1종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합),  
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
성장관리권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 하수처리구역<하수도법>

### (9) 공부와의 차이

없 음.

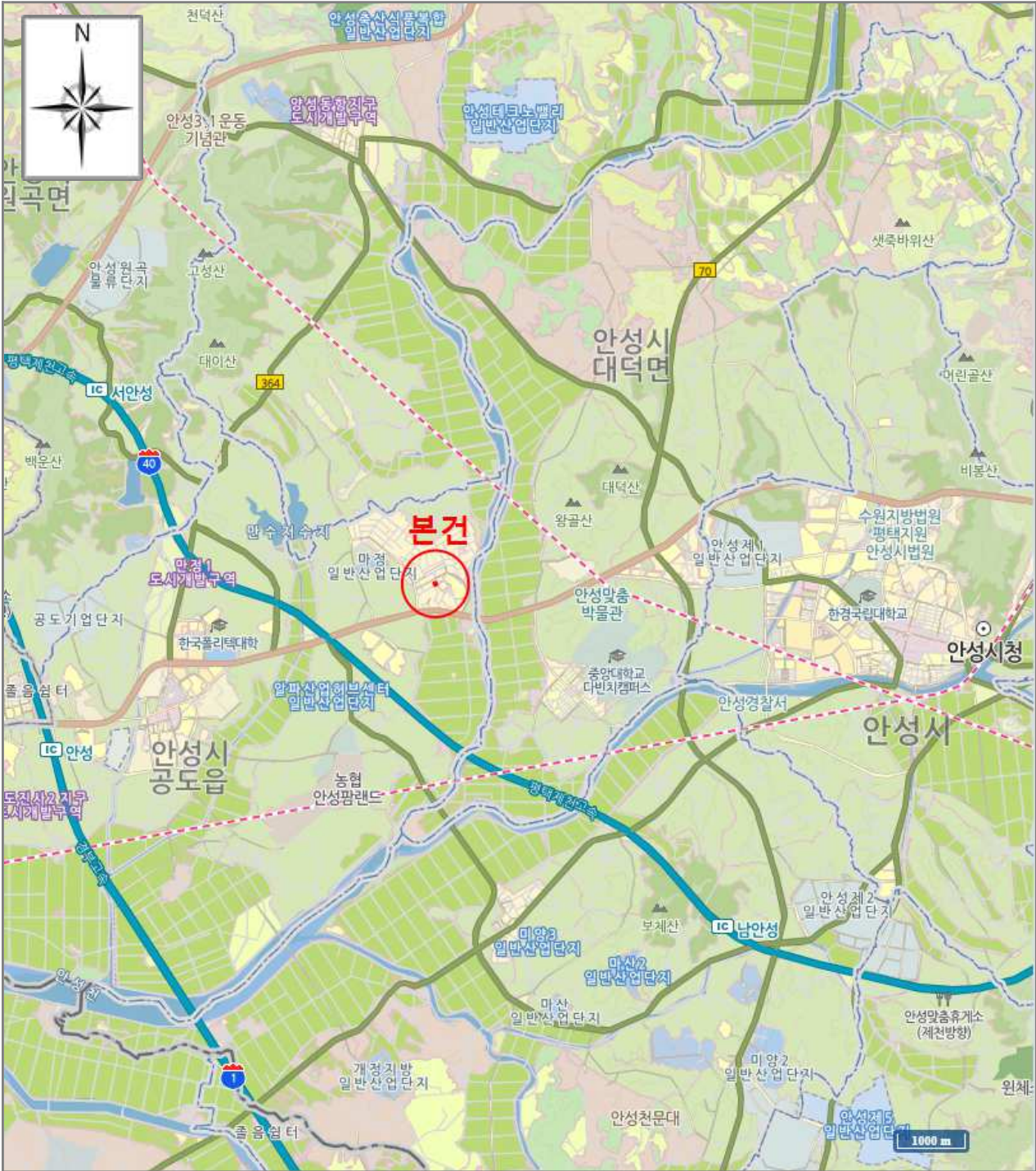
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

기 타 : 본건 내부이용상태는 관계인 부재로 인하여 건축물현황도 및 탐문조사에 의거 하였으며, 동 유형 공동주택의 일반적인 설비상황을 기준하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 광역 위치도

소재지	경기도 안성시 공도읍 마정리 100-43 티에스빌 비동 4층 401호
-----	--



[ 범례 ]

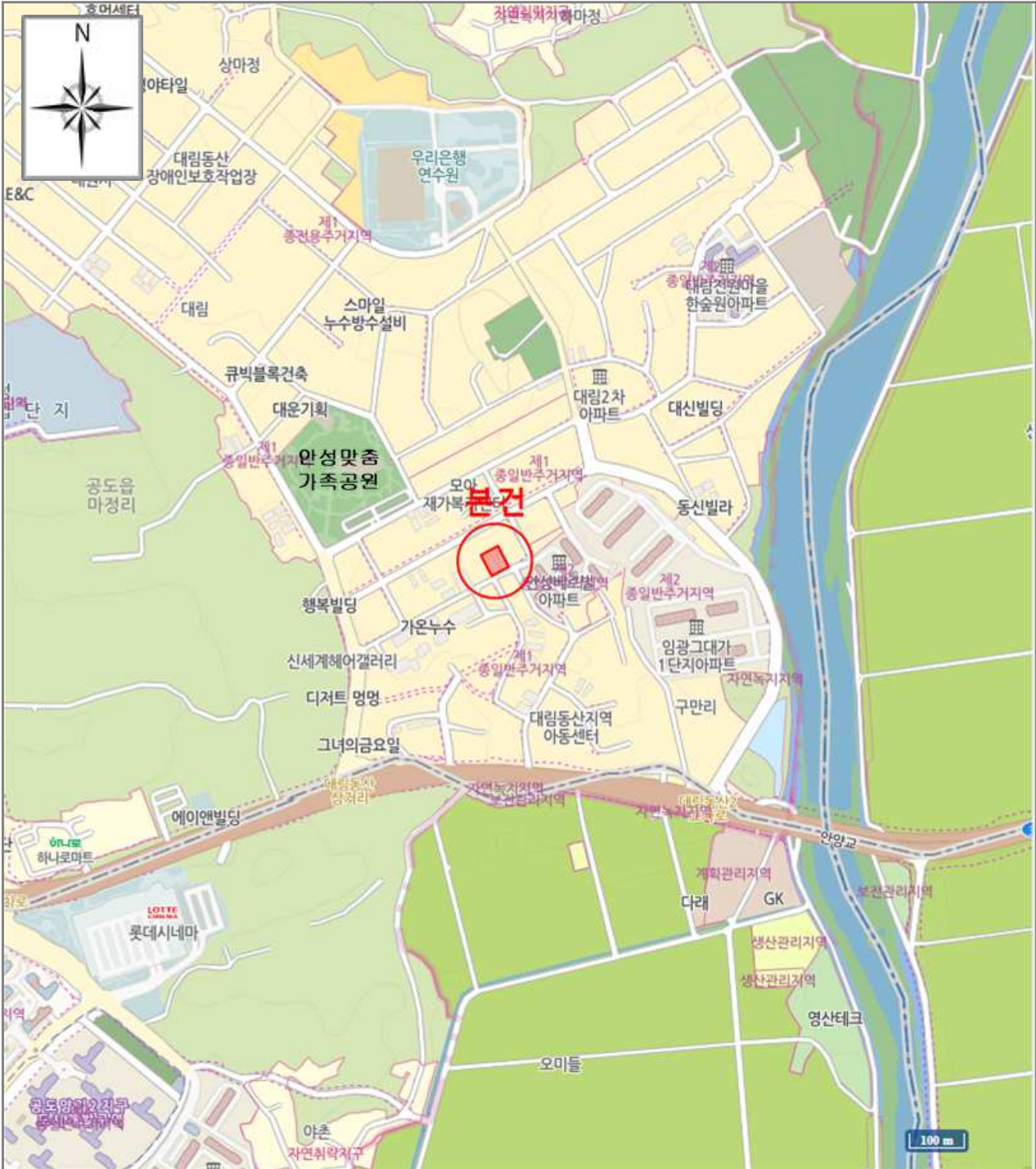
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

# 상세 위치도

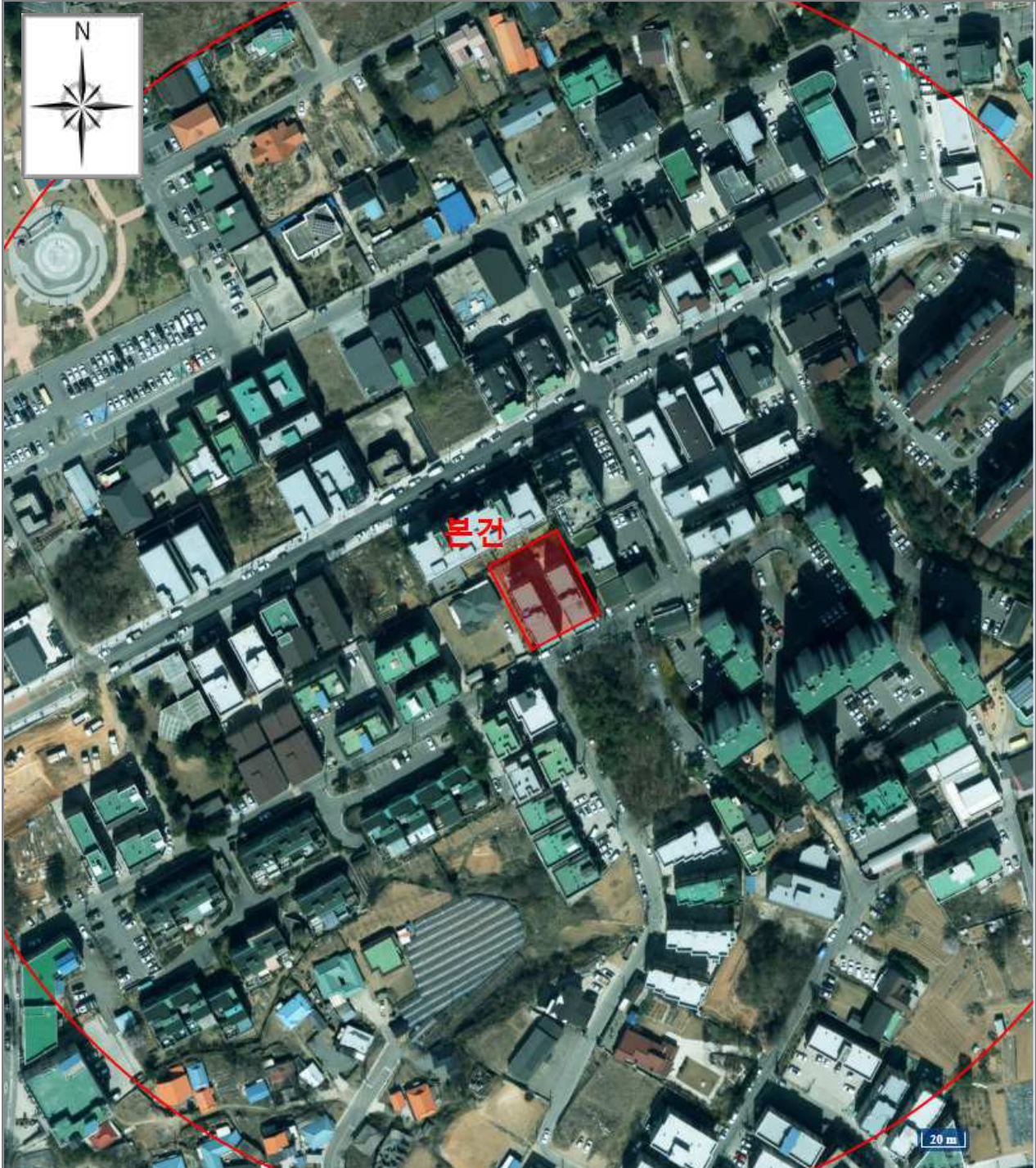
소재지	경기도 안성시 공도읍 마정리 100-43 티에스빌 비동 4층 401호
-----	--



[ 범례 ]	■ 본건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	------	--------	--------

# 광역 위치도

소재지	경기도 안성시 공도읍 마정리 100-43 티에스빌 비동 4층 401호
-----	--

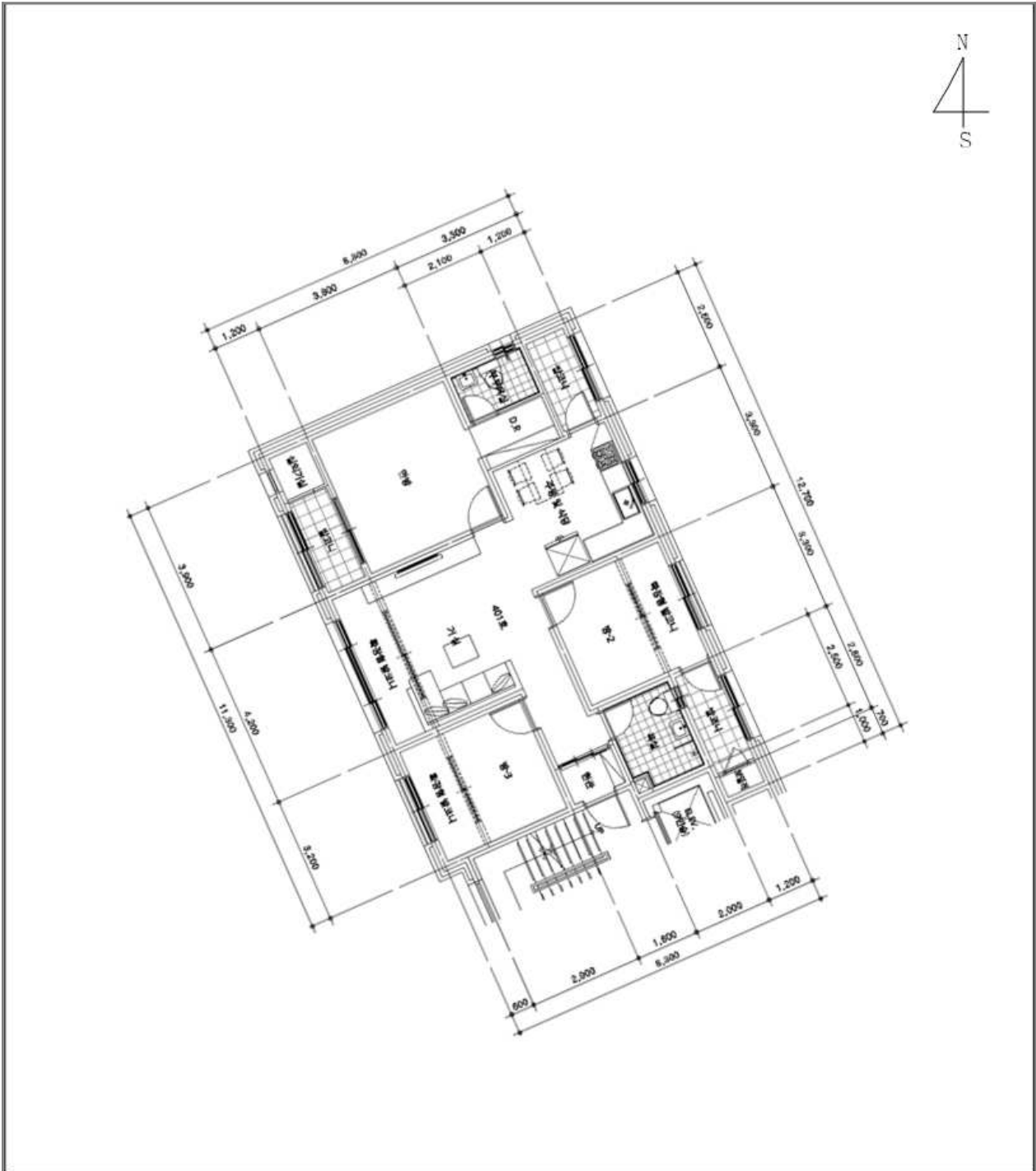


[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------



# 401호 평면도

소재지	경기도 안성시 공도읍 마정리 100-43 티에스빌 비동 4층 401호
-----	--



# 사 진 용 지

소재지

경기도 안성시 공도읍 마정리 100-43



본건 남서측에서 촬영



본건 남동측에서 촬영

# 사 진 용 지

소재지

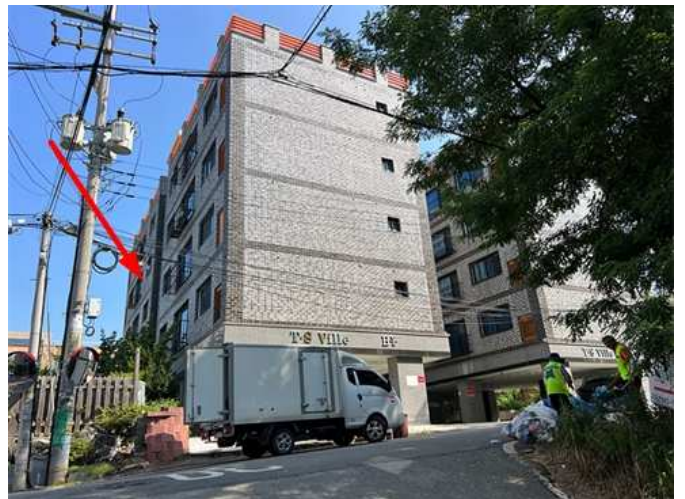
경기도 안성시 공도읍 마정리 100-43



본건 북동측에서 촬영



본 건물 출입구 전경



본 단지 남측에서 촬영