

감정평가서

건명	송정숙 소유물건(2025타경41660)
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕
감정서번호	SG2504-01-A

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.

시공감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
이진섭

(인)

감정평가액	오억육천팔백이십팔만이천이백원정(₩568,282,200.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 류재왕		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	송정숙 (2025타경41660)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.14	2025.04.04 ~ 2025.04.14	2025.04.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	886	토지	886	426,000	377,436,000
	건물	98.89	건물	98.89	1,580,000	156,246,200
	제시외건물	(20)	제시외건물	20	-	2,600,000
	제시외물건	1식	제시외물건	1식	-	32,000,000
합계						₩568,282,200
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 청북읍 어소리 소재 “어소3리마을회관” 북측 인근에 위치하는 부동산에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매목적 감정평가건임.

2. 감정평가의 기준 및 방법

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 공시지가기준법에 의해 평가하되 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하고, 거래사례, 평가사례, 인근지역의 지가수준 등을 종합참작하여 감정평가액을 결정하였음.

다. 본건 건물은 구조, 시공상태, 사용자재, 부대설비 및 관리상태 등을 종합참작하여 원가법으로 평가하였음.

라. 제시외 건물은 구조, 시공상태, 사용자재, 부대설비 및 관리상태 등을 종합참작하여 원가법으로 평가하되 관찰감가를 적용하였음.

3. 기준가치 및 감정평가의 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.04.14일임.

5. 기타 참고사항

가. 본건 부동산의 표시는 귀 제시목록에 의거하였음.

나. 본건 건물은 보측 등으로 개략적으로 측정한 면적이 공부 상 유사하므로 공부를 기준으로 면적 사정하였으며, 내부구조도 및 이용상태는 건축물현황도, 외관관찰 등으로 개략적으로 작성하였으므로 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 지상에 제시외 물건(㉠ 목조 판넬지붕 창고 약 14㎡, ㉡ 목조 아스팔트싱글지붕 창고 약 6㎡, ㉢ 목조 데크 약 100㎡ 및 수영장플 약 20㎡)이 소재하는바, 이는 외관관찰에 의한 개략적인 것으로 경매진행시 참고바랍니다.

라. 본건 토지상의 조경수, 조경석, 울타리 등은 토지와 함께 거래되는 일반적인 관행 등을 감안하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.

마. 본건 토지와 인접토지와의 지적경계가 불분명하므로 정확한 확인은 측량을 요합니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 사항을 종합적으로 참작하여 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되 거래사례비교법에 의한 시산가격과 비교하여 그 합리성을 검토함.

2. 대상토지의 개요

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	2024년도 개별공시지가 (원/㎡)	비 고
1	청북읍 어소리	589	대	886	계획관리	191,600	-

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정

1) 비교표준지의 선정

비교표준지는 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지로서 기준시점 이전에 공시된 공시지가 중 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가를 적용하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정함.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	2025년도 공시지가 (원/㎡)
A	청북읍 어소리 592	대	687	단독	계획관리	세로(가)	부정형 평지	196,300

2) 시점수정

기 간	용도지역	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01.~ 2025.04.14	경기도 평택시 계획관리지역	0.489 (1.00489배)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.284 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.127 $(1 + 0.00284) * (1 + 0.00127 * 45/28)$ ≒ 1.00489

※ 2025년 3월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 전월분 지가변동률을 연장 적용함.

3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인이 동일함(1.00).

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인 비교

가. 개별요인비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 구조 등의 상태, 가로의 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성
환경조건	일조, 통풍, 조망경관 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교치의 결정

기호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지 대비 대등함.							

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정치

가. 필요성 및 근거

감정평가에 관한 규칙 제14조, 건설교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례 「98두6067(1998. 7. 10), 92누 16300(1993. 9. 10)」 등에서 인정되는 점을 참작하고 동일수급권내의 평가사례 및 인근시세 등과의 형평성이 있는 적정한 평가를 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

나. 평가사례

<출처: 한국감정평가협회>

기호	소재지	지번	지목	용도지역	이용상황	단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
㉠	청북읍 어소리	59*	대	계획관리	단독	379,000	2024. 05. 31	담보
㉡	"	5*-*	대	계획관리	주거나지	412,000	2024. 12. 24	경매
㉢	"	18*	대	계획관리	주거기타	471,000	2021. 12. 17	담보
㉣	"	6*-*	대	계획관리	단독	404,000	2023. 08. 26	담보

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 거래사례

<출처:감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서>

기호	소재지	지번	지목	용도지역	거래금액 (원)	토지단가※ (원/㎡)	기준시점	비고
①	청북읍 어소리	5*-*	대	계획 관리	10,000,000	333,333	2022.01.31	토지만거래
	토지 : 30㎡ 토지단가 : 10,000,000/30 ≒ 333,333원/㎡							
②	청북읍 어소리	58*-*	대	계획 관리	230,000,000	361,068	2023.02.10	토지건물 일괄거래
	건물 : 일반목구조 슬레이트지붕, 단독주택 (연면적 69.81㎡) 사용승인일: 미상, 폐가로 철거 예상으로 건물가격 없을 것으로 판단됨. 토지 : 637㎡ 토지단가 : 230,000,000/637 ≒ 361,068원/㎡							
③	청북읍 어소리	23*-*	전	계획 관리	550,000,000	320,139	2023.02.14	토지만거래
	토지 : 1,718㎡ 토지단가 : 550,000,000/1,718 ≒ 320,139원/㎡							

※ 토지단가 ≒ (거래가격-추정건물가격)/토지면적

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 사례선정

대상 토지와 인근지역에 소재한 상기 사례(평가사례, 거래사례) 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 아래의 사례를 선정함.

표준지 기호	용도지역	평가사례
A	계획관리지역	거래사례 ①

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 산출산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지 가격}}{\text{기준시점 표준지공시지가 가격}} \\
 &= \frac{\text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

표준지	구 분	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	산출 보정치
	사례 (기호 ㉞)	379,000	1.00	1.02032	1.00	1.100	425,371	2.156
	표준지 (기호 A)	196,300	1.00	1.00489	-	-	197,260	
A	- 사정보정 : 정상적인 사례로 판단됨. - 시점수정 : 경기도 평택시 계획관리지역 지가변동률(2024.05.31.~2025.04.14.) - 지역요인 : 인근지역에 소재하여 대등함. - 개별요인 : 표준지는 사례 대비 형상 등 획지조건 우세(1.10)함.							

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

평가대상 토지가 속하는 있는 인근지역 내 유사 토지의 평가사례, 가격수준, 지가동향 등을 검토하여 아래와 같이 결정함.

표준지 기호	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	계획관리지역	2.16

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	196,300	1.00489	1.00	1.000	2.16	426,081	426,000

※적용단가 = 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

1) 평가개요

대상토지와 인근지역에 소재한 유사한 이용가치를 가진 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가지수, 당해 토지의 위치, 형상, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 종합 참작하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

2) 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교가능성이 높은 아래의 사례를 선정함.

기호	소재지	지번	지목	용도지역	거래금액 (원)	토지단가※ (원/㎡)	기준시점	비고
	청북읍 어소리	58*-*	대	계획 관리	230,000,000	361,068	2023.02.10	토지건물 일괄거래
②	건물 : 일반목구조 슬레이트지붕, 단독주택 (연면적 69.81㎡) 사용승인일: 미상, 폐가로 철거 예상으로 건물가격 없을 것으로 판단됨. 토지 : 637㎡ 토지단가 : 230,000,000/637 ≈ 361,068원/㎡							

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 거래사례비교법에 의한 시산가격

■ 기호1/사례②

사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	
361,068	1.00	1.05138	1.00	1.140	432,766	433,000	
사정보정	거래사례는 인근지역의 가격수준과 부합하는 등 정상적인 거래사례로 판단됨.						
시점수정	경기도 평택시 계획관리지역 지가변동률(23.02.10~25.04.14).						
지역요인	거래사례는 본건 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
	1.00	1.00	1.00	1.14	1.00	1.00	1.140
본건은 사례 대비 토지이용현황 등 획지조건 우세함.							

5. 시산가액 검토 및 토지단가의 결정

1) 시산가액 검토 및 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가격은 거래사례비교법에 의한 시산가격과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되므로 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 토지단가의 결정

기호	공시지가기준법에 의한 토지가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지가액(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	426,000	433,000	426,000

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 대상건물의 개요

■ 기호2

소재지	경기도 평택시 청북읍 어소리 589		
용도	단독주택	사용승인일	2019.01.10.
구조 층수	철근콘크리트구조 박공지붕 1층	연면적/이용상황	98.89㎡ / 단독

3. 재조달원가의 산정

1) 건물신축단가표 등

■ 한국감정평가사협회 건축물 재조달원가자료집 (2024)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-05-06	일반주택	철근콘크리트조/박공지붕/ 아스팔트층	4	1,528,000	50 (45~55)
01-01-05-07	일반주택	철근콘크리트조/박공지붕/ 오지기와	2	2,210,000	50 (45~55)

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 한국부동산원 건물신축단가표(2024)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-5-8	일반주택	철근콘트리트조, 슬래브위 아스팔트층	2	2,057,000	50 (45~55)
1-1-5-8	일반주택	철근콘트리트조, 슬래브위 아스팔트층	3	1,885,000	50 (45~55)

2) 부대설비 보정

설비내역	보정단가 (원/㎡)	비고
위생·급배수설비, 난방설비 등	-	표준단가에 포함.

3) 재조달원가의 결정

평가대상 건물의 재조달원가는 건물의 제상황과 구조·이용상황 및 시공정도 등과 건축물 재조달원가자료집 등을 종합적으로 참작하고 부대설비를 포함하여 다음과 같이 결정함.

기호	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	단독주택	철근콘트리트구조 박공지붕	1,800,000	-	1,800,000	-

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 감가수정 및 건물단가의 결정

1) 감가수정

감가수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 규정에 의거 경제적내용년수를 기준으로 한 정액법, 정률법 및 상환기금법 중 대상물건의 특성에 가장 적합한 정액법을 적용하였습니다.

본건의 내용년수는 시공정도, 구조, 사용자재의 품질 등을 감안하여 철근콘크리트구조 50년, 감가상각은 경과년수, 노후화 등을 종합적으로 감안하여 적용하였습니다.

2) 건물단가의 결정

기호	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수	관찰감가	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
2	1,800,000	50	6	-	44/50	1,580,000

3) 건물가액

기호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	평가가액 (원)	비고
2	1,580,000	98.89	156,246,200	-

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	구분	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
1	토지	426,000	886	377,436,000	-
2	건물	-	98.89	156,246,200	-
합 계				533,682,200	

2. 결정의견

평가사례, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지건물 감정평가명세표

기호	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 평택시 청북읍 어소리	589	대	계획관리지역	886	886	426,000	377,436,000	
2	경기도 평택시 청북읍 어소리	589 위 지상	단독주택	철근콘크리트 구조 박공지붕 1층 1층	98.89	98.89	1,580,000	156,246,200	1,800,000 x 44/50
소 계								₩533,682,200	
<제시외물건>									
ㄱ	동소	589 위 지상	창고	목조 판넬지붕	(14)	14	-	1,400,000	관찰감가
ㄴ	동소	589 위 지상	창고	목조 아스팔트싱글 지붕	(6)	6	-	1,200,000	관찰감가
ㄷ	동소	589 위 지상	데크 및 수영장풀	목조	1식	1식	-	32,000,000	관찰감가
소 계								₩34,600,000	
합 계								₩568,282,200.-	
				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 평택시 청북읍 어소리 소재 "어소3리마을회관" 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하나 정류장까지의 거리, 운행빈도 등을 감안하여 대중교통상황은 다소 불편한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사지로 단독주택 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 노폭 약 3미터 내외의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-29)(성장관리형), 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 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

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 임대관계 미상임.
- ② 기 타 : 본건 토지의 인접지와 지적경계가 불분명한 바, 인접지와 지적경계 등에 대한 정확한 확인은 측량을 요하므로 경매 진행시 유의하시기 바람.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 박공지붕 1층 건물(사용승인일:2019.01.10.)로
외벽 : 치장벽돌 마감 등.
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등.
창호 : 샷시창호임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수 설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지' 참조.

(5) 공부와의 차이

-

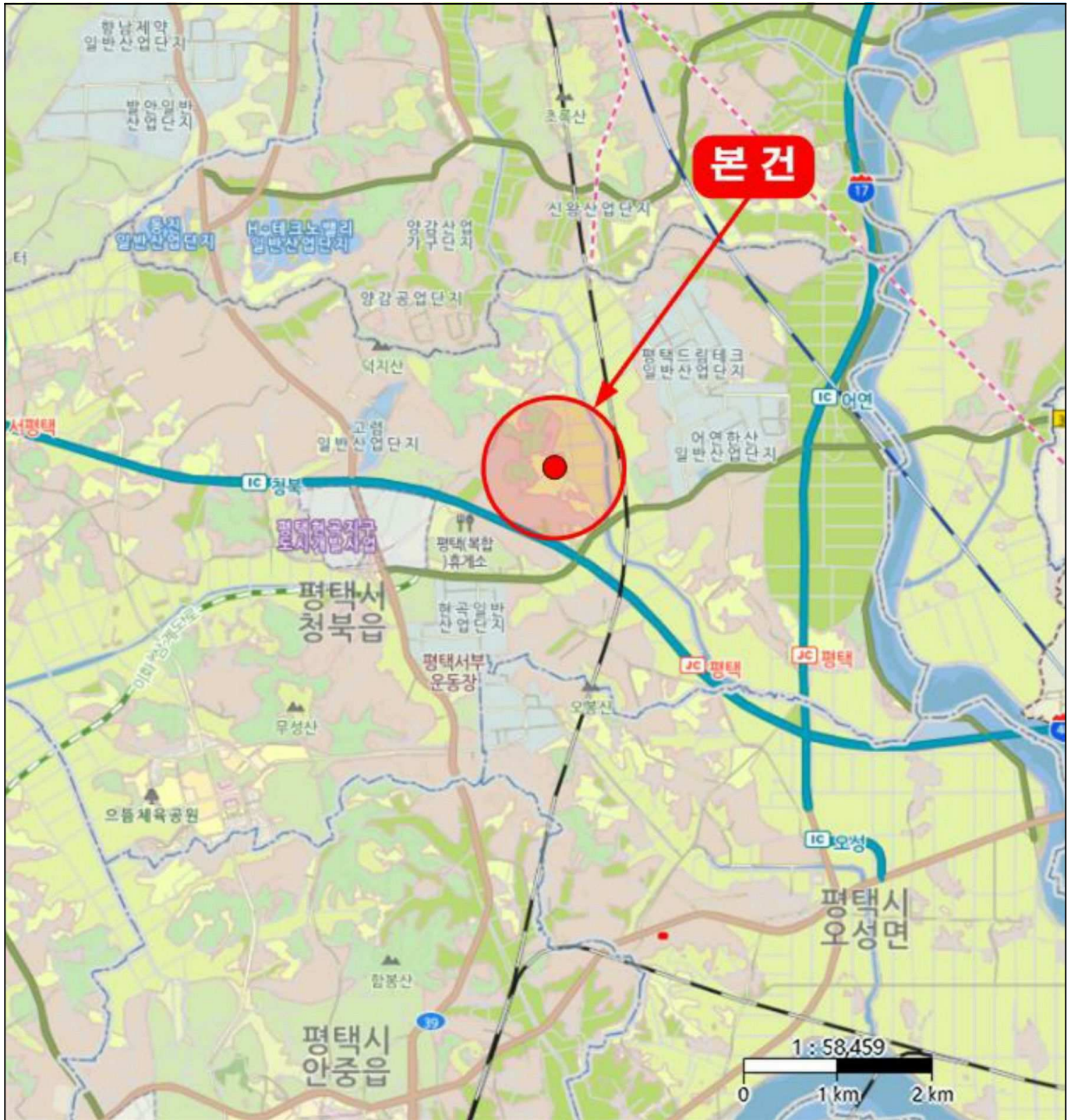
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계 미상임.

광역위치도



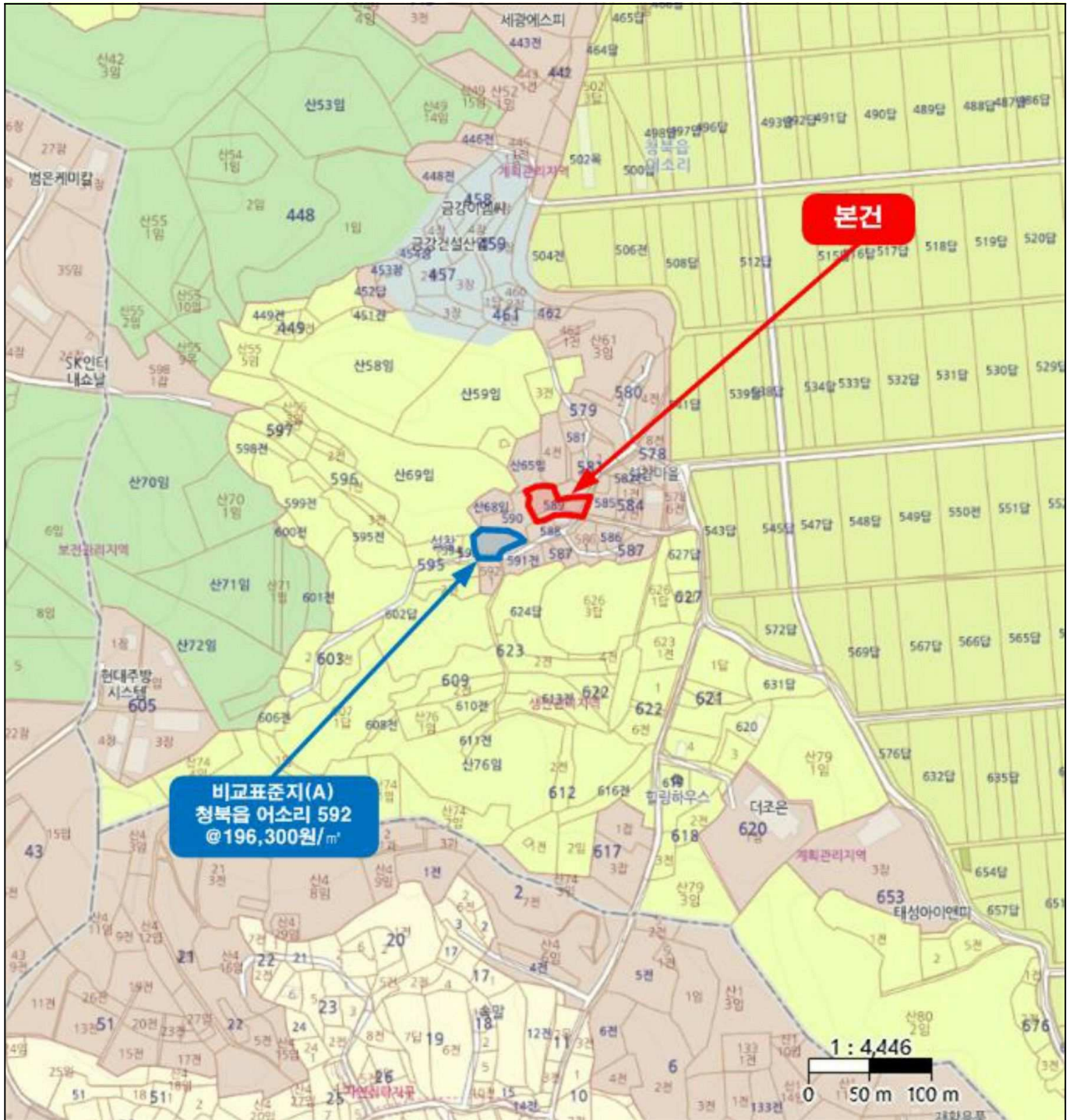
소재지	경기도 평택시 청북읍 어소리 589
-----	---------------------



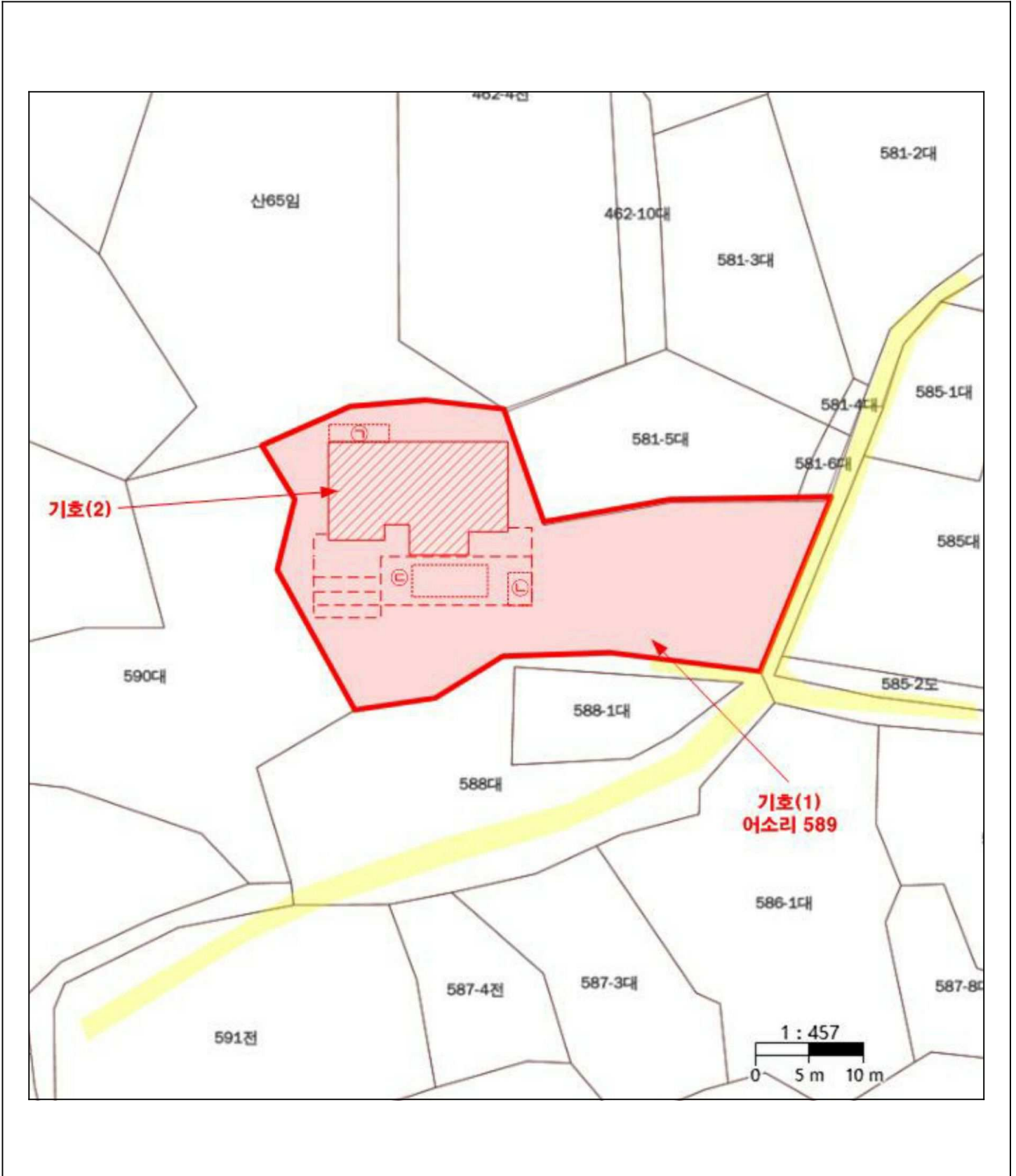
위치도



소재지	경기도 평택시 청북읍 어소리 589
-----	---------------------



지 적 도



건물개황도

4

[내부구조도]

<축척없음>



[제시외건물]

- ㉠ 목조 판넬지붕 창고 약 14㎡
- ㉡ 목조 판넬지붕 창고 약 6㎡
- ㉢ 목조 데크 약 100㎡ 및 수영장풀 약 20㎡



()



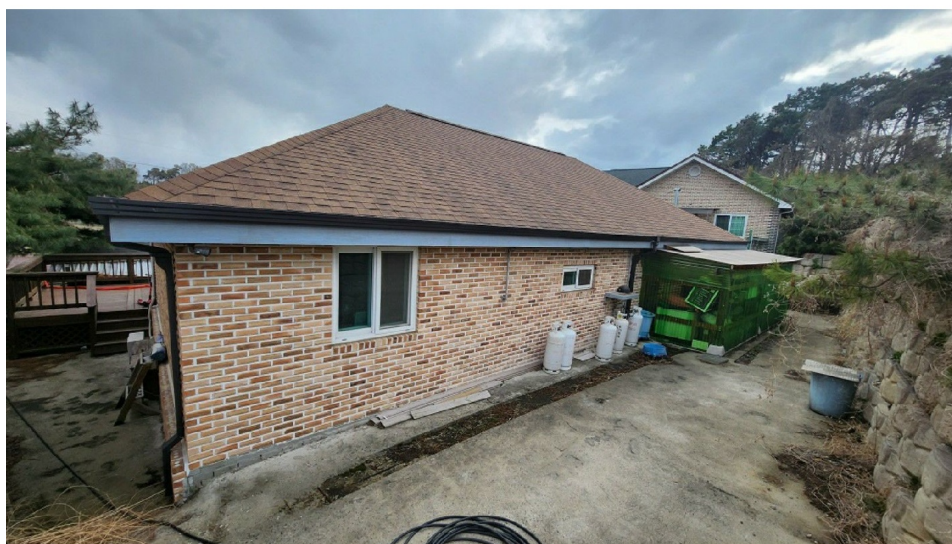
()



()



(2) ()



(2) ()



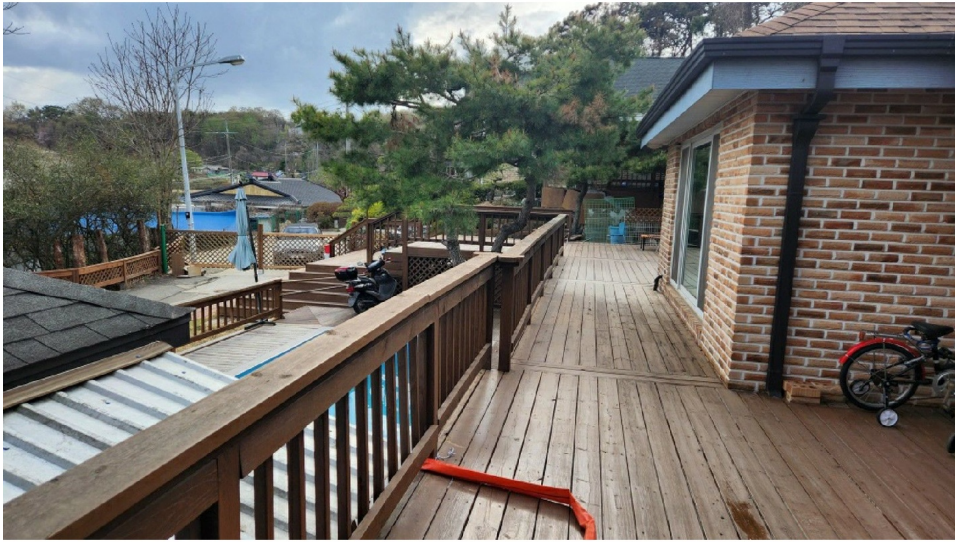
(2) ()



()



()



()



()

