

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	주식회사랜드미 소유물건(2025타경51850)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환
감정평가서번호	dg2-250328-301

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.

(주)감정평가법인 대교 경기지사




(토지)감정평가표

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

감정평가사
장복동

(주)감정평가법인 대교 경기지사 지사장 정혁민



 (서명또는인)

감정평가액	이억일천삼백삼십사만오천원정 (₩213,345,000.-)		
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	수원지방법원 경매14계
소유자 (대상업체명)	주식회사랜드미 (2025타경51850)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
특 표 시 근 거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2025.03.31	2025.03.28 ~ 2025.03.31
		작성일	2025.04.01

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	220	토지	220	-	213,345,000
	이	하	여	백		
합계					₩213,345,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
주희영

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 장안구 파장동 소재 “수원시립노인전문요양병원” 남동측 인근에 위치하는 토지로서, 본 감정평가는 수원지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 3월 31일로 하였음.

4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 3월 28일부터 2025년 3월 31일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가의 방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

6. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 기호(3)토지는 지목은 “전” 이나, 인접필지의 통행을 위한 현황 “도로” 로 이용 중인 바, 이를 고려하여 감정평가하였으니. 경매진행시 참고바람.
- (2) 본건의 소재지 및 지번, 지목, 면적, 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부 등을 기준으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개요

- 토지 -

[경기도 수원시 장안구]

기호	소재지	공부 면적 (㎡)	지목	용도 지역	'24개별지가 (원/㎡)	비고
1	파장동 288-2	33	도로	제1종일반 주거지역	397,600	-
2	파장동 305-5	142	도로	제1종일반 주거지역	437,500	-
3	파장동 305-10	45	전	제1종일반 주거지역	437,500	현황 "도로"

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- (1) 감정평가 3방식 중 “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이고, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말하며, “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 본건 토지의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조에 따라 감정평가의 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- (3) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지)마다 개별로 감정평가 하되, 평가사례 및 거래사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지의 시산가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 비교표준지의 선정(2025. 01. 01 기준)

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 대상토지와 인근지역 및 동일수급권내 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고, 제반 가격형성상의 제 요인이 유사한 표준지 “#1” 을 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 접면	공시지가 (원/㎡)	적용토지
#1	파장동 374	623	대	단독 주택	1종일주	사다리 평지	중로각지	1,381,000	기호(1)~(3)

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 표준지가 소재하는 지역의 표준지 공시기준일 이후 기준시점까지의 지가변동 상황은 다음과 같음.

- 대상지역: 경기도 수원시 장안구 주거지역

기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비고
2025.1.1. ~ 2025.2.28.	0.391	2025년 2월까지 누계분
2025.2.1. ~ 2025.2.28.	0.201	2025년 2월분
누계 (2025.1.1. ~ 2025.3.31.)	0.614 (1.00614배)	$(1+0.00391) \times (1+0.00201 \times 31/28)$ ≈ 1.00614

※ 2025년도 3월 이후 지가변동률이 미조사·발표되어 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 지역요인 비교

표준지와 대상토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.(1.000)

4) 개별요인 비교

표준지와 대상토지의 개별적인 제 요인을 비교하면 다음과 같음.

기호(1)토지 / #1표준지				
조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭,구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.89	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황,인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적,접면너비, 깊이,형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	0.97	본건은 비교표준지 대비 접면도로상태 등에서 열세함.
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도 제한, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	0.33	본건은 비교표준지 대비 지목 및 현황 “도로”로서 열세함.
누 계			0.285	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호(2)토지 / #1표준지				
조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭,구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황,인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적,접면너비, 깊이,형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	대체로 유사함.
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용 제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	0.33	본건은 비교표준지 대비 지목 및 현황 “도로”로서 열세함.
누 계			0.330	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호(3)토지 / #1표준지				
조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭,구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설 과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황,인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적,접면너비, 깊이,형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	대체로 유사함.
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용 제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	0.33	본건은 비교표준지 대비 지목 및 현황 “도로”로서 열세함.
누 계			0.330	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으므로 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 아래와 같이 보정함.

② 그 밖의 요인 보정치 산정

가. 거래사례와 표준지와의 격차율 산정

거래사례는 인근지역 내 용도지역, 지목, 이용상황 등 표준지와 가격형성요인이 유사한 사례로서, 기준시점현재 평가사례를 기준으로 시점 수정 후 표준지와 지역요인, 개별요인비교를 통하여 표준지의 적정가격을 산정한 후, 공시기준일로부터 현재까지의 지가변동률을 반영한 표준지의 공시지가를 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

나. 산 식

$$\text{격차율} = \text{거래사례 기준 표준지 평가가격} / \text{표준지의 현재가격}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 인근지역 거래사례 및 평가사례

[출처: KAPA HUB 및 등기사항전부증명서 발취]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
A	파장동 000-0	1종일주	대	단독주택	2,590,000	2022.11.11.	법원경매 평가사례
B	파장동 000-0	1종일주	도로	도로	881,000	2025.3.5.	법원경매 평가사례
C	파장동 000-0	1종일주	도로	도로	1,052,000	2023.10.25.	법원경매 평가사례
D	파장동 000-0	1종일주	대	주거나지	2,940,000	2023.9.13.	담보 평가사례
E	파장동 000-0	1종일주	대	주상용	2,971,884	2023.4.12.	토지 거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 74,297,100원						
	ㄴ. 적용 토지단가: (ㄱ) ÷ 25.0㎡ ≒ 2,971,884원/㎡						
F	파장동 000-0	1종일주	대	주상용	3,580,000	2022.9.29.	토지 거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 118,140,000원						
	ㄴ. 적용 토지단가: (ㄱ) ÷ 33.0㎡ ≒ 3,580,000원/㎡						
G	파장동 000-0	1종일주	대	단독주택	1,981,601	2023.5.2.	토지, 건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 770,000,000원						
	ㄴ. 건물 [2013.9.16. 사용승인] 1,800,000원/㎡ x 41년/50년 x 305.53㎡ ≒ 450,962,280원						
	ㄷ. 배분법 적용 토지단가: (ㄱ-ㄴ) ÷ 161.0㎡ ≒ 1,981,601원/㎡						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
H	파장동 000-0	1종일주	대	주거나지	3,403,964	2022.6.3.	토지, 건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 390,000,000원						
	ㄴ. 건물 [1981.8.29. 사용승인] 1,600,000원/㎡x5년/45년x68.4㎡ ≒ 12,160,000원						
	ㄷ. 배분법 적용 토지단가: (ㄱ-ㄴ)÷111.0㎡ ≒ 3,403,964원/㎡						
I	파장동 000-0	1종일주	대	단독주택	2,969,751	2023.10.19.	토지, 건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 300,000,000원						
	ㄴ. 건물 [1980.11.25. 사용승인] 1,600,000원/㎡x3년/45년x56.2㎡ ≒ 5,994,667원						
	ㄷ. 배분법 적용 토지단가: (ㄱ-ㄴ)÷99.0㎡ ≒ 2,969,751원/㎡						

④ 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 평가사례 중 대상토지와 용도지역·이용상황 및 평가목적 등을 고려한 인근지역 내 소재하는 평가사례로서 그 가격이 정상적일 뿐 아니라 대표적인 것으로서 본 건의 적정한 평가에 영향을 미칠 수 있는 것으로 인정되는 **평가사례(A)**를 선정함.

⑤ 시점수정치 산정

- 대상지역: 경기도 수원시 장안구 주거지역

평가사례	기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
A	2022.11.11. ~ 2025.3.31.	3.698 (1.03698배)	2025년도 3월 이후 지가변동률이 미조사·발표되어 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑥ 지역요인의 비교

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하며, 주위환경, 이용상황, 가격형성요인이 유사하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑦ 표준지와 평가사례 개별요인비교

#1표준지 / 평가사례(A)				
조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.12	표준지는 평가사례 대비 도로의 폭 등에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용 제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
누 계			1.120	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑧ 그 밖의 요인 보정치 산정

가. 평가사례 기준 표준지 평가가격 산출

구분	평가사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	비 고
A	2,590,000	1.03698	1.000	1.120	3,008,072	-

나. 표준지의 현재가격 산출

구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	비 고
#1	1,381,000	1.00614	-	-	1,389,479	-

다. 격차율 산정 (가 / 나)

구분	가. 평가사례 기준 표준지 평가가격	나. 표준지의 현재가격	격차율	그 밖의 요인	비 고
A/#1	3,008,072	1,389,479	2.165	2.16	-

⑨ 인근지역 거래 가능 가격수준

지목	용도지역	도로조건	가격수준 (㎡)	비 고
대지	제1종일반주거지역	중로각지	2,800,000 ~ 3,00,000원/㎡ 내외수준임.	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑩ 인근지역 기간별 경매통계

[자료: 태인경매정보]

○ 최근 1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024.03.28 ~ 2025.03.28)

▪ 경기

지역통계			경기	
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	도로	54.51%	71.04%	90
6개월 평균	도로	47.70%	62.48%	45

⑪ 그 밖의 요인 보정치 결정

본건 인근의 평가사례를 기준한 표준지 평가가격과 표준지 공시지가와의 격차, 지가수준, 평가목적 등을 고려할 때 본건 평가 시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

구분	격차율	그 밖의 요인 보정치
#1표준지	2.165	2.16

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,381,000	1.00614	1.000	0.285	2.16	855,363	855,000
2	1,381,000	1.00614	1.000	0.330	2.16	990,421	990,000
3	1,381,000	1.00614	1.000	0.330	2.16	990,421	990,000

※ 토지의 적용단가는 산출단가의 천원 단위 미만에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	33	33	855,000	28,215,000	-
2	142	142	990,000	140,580,000	-
3	45	45	990,000	44,550,000	현황 “도로”
합 계	220	220	-	213,345,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 비교거래사례의 선정

본건의 평가에 적용할 비교사례는 대상토지와 인근지역내의 거래사례로 대상물건과 용도지역 및 이용상황이 동일하며 가격형성요인이 유사한 거래사례로서, 대상토지와 대체·경쟁 관계에 판단되는 토지를 거래사례로 선정하는 것을 원칙으로 하되, 다만 토지만의 거래사례가 없는 경우 토지 및 건물 일체의 거래사례를 기준으로 건물 배분액을 제외한 토지만의 거래금액을 산정하여 비교 거래사례로 적용함.

① 인근지역 거래사례

【출처:등기사항전부증명서 발취】

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래일자	비고
E	파장동 295-5	1종일주	대	주상용	2,971,884	2023.4.12.	토지 거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 74,297,100원						
	ㄴ. 적용 토지단가: (ㄱ) ÷ 25.0㎡ ≒ 2,971,884원/㎡						
F	파장동 209-4	1종일주	대	주상용	3,580,000	2022.9.29.	토지 거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 118,140,000원						
	ㄴ. 적용 토지단가: (ㄱ) ÷ 33.0㎡ ≒ 3,580,000원/㎡						
G	파장동 203-6	1종일주	대	단독주택	1,981,601	2023.5.2.	토지, 건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 770,000,000원						
	ㄴ. 건물 [2013.9.16. 사용승인] 1,800,000원/㎡x41년/50년x305.53㎡ ≒ 450,962,280원						
	ㄷ. 배분법 적용 토지단가: (ㄱ-ㄴ) ÷ 161.0㎡ ≒ 1,981,601원/㎡						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래일자	비고
H	파장동 375-1	1종일주	대	주거나지	3,403,964	2022.6.3.	토지, 건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 390,000,000원						
	ㄴ. 건물 [1981.8.29. 사용승인] 1,600,000원/㎡x5년/45년x68.4㎡ ≒ 12,160,000원						
	ㄷ. 배분법 적용 토지단가: (ㄱ-ㄴ)÷111.0㎡ ≒ 3,403,964원/㎡						
I	파장동 408-10	1종일주	대	단독주택	2,969,751	2023.10.19.	토지, 건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 300,000,000원						
	ㄴ. 건물 [1980.11.25. 사용승인] 1,600,000원/㎡x3년/45년x56.2㎡ ≒ 5,994,667원						
	ㄷ. 배분법 적용 토지단가: (ㄱ-ㄴ)÷99.0㎡ ≒ 2,969,751원/㎡						

② 비교거래사례의 선정 및 사유

본건의 평가에 적용할 비교사례는 대상토지와 인근지역 및 동일수급권내의 거래사례로 대상물건과 용도지역 및 이용상황이 동일, 유사하며 가격형성요인이 유사한 거래사례(E)를 선정함.

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장가치에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인은 없는 것으로 판단됨. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

- 대상지역: 경기도 수원시 장안구 주거지역

거래사례	기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
E	2023.4.12. ~ 2025.3.31.	3.946 (1.03946배)	2025년도 3월 이후 지가변동률이 미조사·발표되어 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

4) 지역요인 비교

거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

기호(1)토지 / 거래사례(E)				
조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭,구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.89	본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황,인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적,접면너비, 깊이,형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	0.95	본건은 거래사례 대비 접면도로상태 등에서 열세함.
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용 제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	0.33	본건은 거래사례 대비 지목 및 현황 “도로” 로서 열세함.
누 계			0.279	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호(2)토지 / 거래사례(E)				
조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	0.98	본건은 거래사례 대비 접면도로상태 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용 제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	0.33	본건은 거래사례 대비 지목 및 현황 “도로” 로서 열세함.
누 계			0.323	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호(3)토지 / 거래사례(E)				
조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	0.98	본건은 거래사례 대비 접면도로상태 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용 제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	0.33	본건은 거래사례 대비 현황 “도로” 로서 열세함.
누 계			0.323	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,971,884	1.000	1.03946	1.000	0.279	861,874	862,000
2	2,971,884	1.000	1.03946	1.000	0.323	997,797	998,000
3	2,971,884	1.000	1.03946	1.000	0.323	997,797	998,000

※ 적용단가는 산출단가의 천원 단위 미만에서 반올림하였음.

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	공부면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	33	33	862,000	28,446,000	-
2	142	142	998,000	141,716,000	-
3	45	45	998,000	44,910,000	현황 “도로”
합계	220	220	-	215,072,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 합리성 검토

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액은 213,345,000원, 거래사례비교법에 의한 시산가액은 215,072,000원으로 산정되었으며, 거래사례비교법은 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 이루어진 신중하고 자발적인 거래사례를 기초로 하여야 하지만 본 시산가액 산정에 있어서는 거래 사례의 충분성이 부족하여, 거래당사자의 정보수집력 차이 및 상호간의 협상력 차이, 거래의 필요성 차이 등에 따라 거래가격의 진폭이 발생할 수 있는 사례를 기준한 거래사례 비교법에 의한 시산가액은 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과 차이가 발생할 수 있음. 평가목적 등을 고려하였을 때 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액의 변동성 범위 내에 있다고 판단되어 그 합리성이 인정됨.

(4) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

3. 대상물건의 감정평가액

기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	33	33	855,000	28,215,000	-
2	142	142	990,000	140,580,000	-
3	45	45	990,000	44,550,000	현황 “도로”
합 계	220	220	-	213,345,000	-

토지 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 수원시 장안구 파장동	288-2	도로	제1종일반 주거지역	33	33	855,000	28,215,000	
2	동소	305-5	도로	제1종일반 주거지역	142	142	990,000	140,580,000	
3	동소	305-10	전	제1종일반 주거지역	45	45	990,000	44,550,000	현황"도로"
합 계				이	하	여	백	₩213,345,000.-	

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 수원시 장안구 파장동 "수원시립노인전문요양병원" 남동측에 위치하며 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 근거리에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호(1),(2)토지는 공히 사다리형의 토지로서, 지목 및 현황"도로"임.
- 기호(3)토지는 사다리형의 토지로서, 지목은 "전"이나, 현황"도로"임.

(4) 인접 도로상태

- 기호(1)토지는 북서측으로 노폭 약 4미터 내외의 도로가 있으며, 본건은 인접토지 진입을 위한 현황"도로"로 이용중임.
- 기호(2)토지는 남서측으로 노폭 약 12미터 내외의 도로, 동측으로 노폭 약 4미터 내외의 도로가 있으며, 본건은 현황"도로"로 이용중임.
- 기호(3)토지는 남측으로 노폭 약 12미터 내외의 도로, 북측으로 노폭 약 4미터 내외의 도로가 있으며, 본건은 인접필지 통행을 위한 현황"도로"로 이용중임.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1)토지: 도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(꾸러기유치원(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

- 기호(2),(3)토지 공히: 도시지역, 제1종일반주거지역, 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(꾸러기유치원(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

—

(7) 공부와의 차이

본건은 기호(3)토지는 지목은 "전"이나, 인접필지의 통행을 위한 현황"도로"로 이용중인 바, 이를 고려하여 감정평가하였으니. 경매진행시 참고바람.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

광역위치도



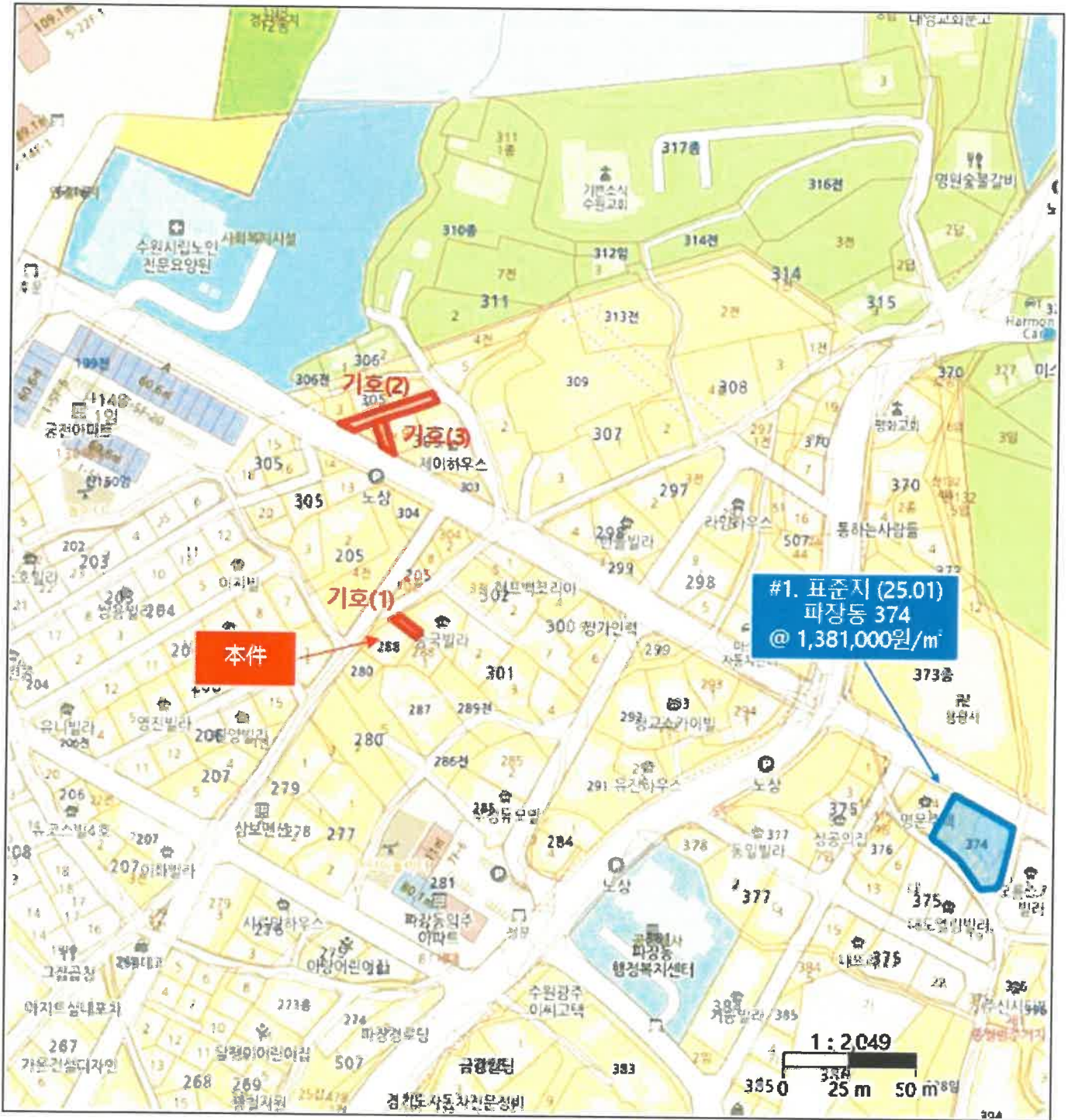
소재지	경기도 수원시 장안구 파장동 288-2외 2필지
-----	----------------------------



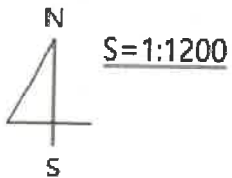
상세위치도



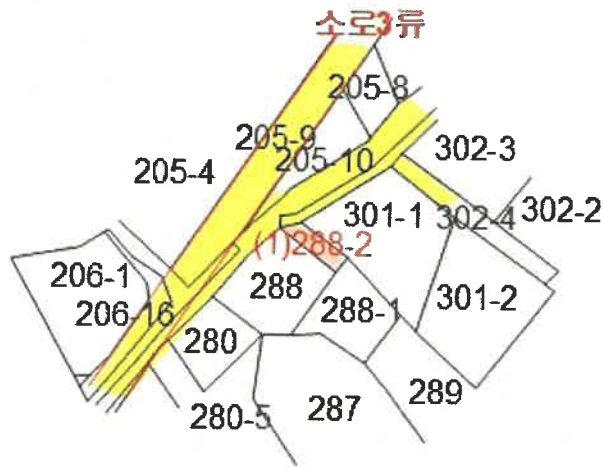
소재지	경기도 수원시 장안구 파장동 288-2외 2필지
------------	----------------------------



지 적 도

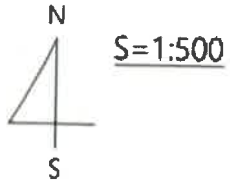


<< 경기도 수원시 장안구 파장동 288-2 >>



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

지 적 도



<< 경기도 수원시 장안구 파장동 305-5 외 1필지 >>



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

사 진 용 지



[본건 기호(1)토지]



[본건 기호(1)토지 주변전경]

사 진 용 지



[본건 기호(2)토지]



[본건 기호(2)토지]

사진용지



[본건 기호(3)토지]



[본건 기호(2), (3)토지 주변전경]