

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김원심 소유물건(2025타경54796)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 채주석

감정평가서번호: 250226-A-01

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.

지성감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김민

감정평가액	이억육천구백이십오만원정 (₩269,250,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김원심 (2025타경54796)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.28	2025.02.27 ~ 2025.02.28	2025.02.28		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	125	토지	125	-	269,250,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>				₩269,250,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 권선구 입북동 소재 “입북초등학교” 북서측 인근에 위치하는 부동산 (토지)에 대한 수원지방법원의 경매 목적 감정평가임.

### 2. 감정평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의하여 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 감정평가에 관한 규칙 제5조의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

### 4. 감정평가방법

- 1) 본건은 토지에 대한 감정평가로, 감정평가에 관한 규칙 제7조에 따라, 대상물건(토지)별로 개별로 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지는 대상토지와 가격형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인비교, 개별요인비교 및 그밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가격을 산정하는 공시지가기준법에 의하여 평가하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

본건 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일인 2025.02.28.이며, 실지조사의 실시는 2025.02.27 ~ 2025.02.28 에 실시하였으며 조사방법은 현장조사 등에 의하여였음.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 6. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적, 수량 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 기준으로 하였음.
- 2) 본건은 인근 토지와 경계로 추정되는 부분에 철망울타리가 설치되어 있는 토지로 경계측량이 필요한 것으로 보이는 바, 업무에 참조 하시기 바람.
- 3) 본건 기호1 토지 일부 지상과 인근 토지의 지상에 걸쳐서 소재하는 컨테이너박스 등은 소유 관계 미상인 점, 이동 및 설치가 용이한 점 등을 고려하여 평가하지 않았으니 업무에 참조 하시기 바람.

## II. 토지가액의 산출

### 가. 대상토지의 개요

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로 교통	비고
1	권선구 입북동	267	전	125	1종일주	전	소로 한면	

### 나. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1. 비교표준지 선정

##### 1) 선정기준

평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 유사하며, 지리적으로 가까이 위치한 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 2) 비교표준지 선정

(2025.01.01. 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	공시지가 (원/㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세
A	권선구 입북동 297-4	342.0	전	884,900	전	1종일주	세로 (가)	부정형 평지

### 2. 시점수정

기준시점 : 2025.02.28.

(권선구 주거지역 지가변동률)

- 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.193%

$$(1 + 0.00193) \times (1 + 0.00193 \times 28/31) = 1.00368$$

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.  
(이하 같음)

### 3. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하며 지역요인은 유사함.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 4. 개별요인비교

#### 1) 비교항목

비교표준지A:기호1

조건	항 목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등	폭, 포장, 계통 및 연속성 등
접근조건	교통시설과의 거리 등	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	자연환경, 인근환경 등	지반, 지질, 인근환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도	조장의 정도, 규제 정도 등
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

#### 3)개별요인비교

기호	비교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	누계	비고
1	A	1.10	1.12	1.00	1.04	1.00	1.00	1.281	본건이 가로의 폭, 계통 등 가로조건 우세, 인근 편익시설과의 접근성 등 접근조건 우세, 형상 등 획지조건 우세.

### 5. 그 밖의 요인의 보정

#### 1) 개요

감정평가에 관한 규칙 제14조, 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 적정가격의 산정을 위해 감정평가선례 등을 이용하여 그 밖의 요인을 보정하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 2) 인근 평가사례

기호	소재지	가격시점	평가 목적	면적 (㎡)	용도지역	지목	평가금액 (원/㎡)	비고
선-1	권선구 입북동 26*-**	2024.02.23	협의 보상	113.0	1종일주	전	2,105,000	소로 3-1288호선

- 출처 : 한국감정평가사협회 평가정보센터

### 3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### (1) 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 사례의 선정

본건 및 표준지 인근에 소재하며 용도지역, 이용상황 등에서 비교가능성이 높다고 생각되는 사례 (선-1)을 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

#### (2) 보정치의 계산

##### ① 비교표준지 A 와 선-1

(단위: 원/㎡)

사례에 의한 표준지가격	사례가격	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출가격
	2,105,000	1.00	1.02653	1.00	0.778	1,681,138

- 사정보정 : 평가사례는 협의목적 사례로 별도의 보정요인은 없는 것으로 보임.(1.00)

- 시점수정(2024.02.23 ~ 2025.02.28 : 권선구 주거지역 지가변동률) : 1.02653

- 지역요인 : 유사함.(1.00)

- 개별요인 :

가로	접근	환경	획지	행정적	기타	누계
0.90	0.90	1.00	0.96	1.00	1.00	0.778

표준지가 가로의 폭, 계통 등 가로조건 열세, 인근 편익시설과의 접근성 등 접근조건 열세, 형상 등 획지조건 열세.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

기준시점 현재	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격
표준지가격	884,900	1.00368	-	-	888,156

그 밖의 요인 보정치 산정	평가사례에 의한 표준지가격(A)	기준시점 현재 표준지가격(B)	그 밖의 요인 보정치	비고
	1,681,138	888,156	1.8928	A/B

### (3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### ① 인근 유사토지의 평가사례 등

기호	소재지	가격시점	평가 목적	면적 (㎡)	용도지역	지목	평가금액 (원/㎡)	비고
참-1	권선구 입북동 26*-**	2024.02.23	협의 보상	20.3	1종일주	전	1,950,000	

#### ② 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 내용을 살펴볼 때 (선-1)을 이용하여 산출한 그 밖의 요인 보정치의 합리성이 있는 것으로 판단되어 본건 토지에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 상향 보정함.

비교표준지	산출보정치	결정보정치	비고
A	1.8928	1.893	

### 6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	884,900	1.00368	1.00	1.281	1.893	2,153,720	2,154,000

- 적용단가는 천원미만 반올림하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 거래사례의 선정

본건 인근지역에 소재하며, 용도지역·이용상황·주위환경 등에서 비교성이 있다고 생각되는 거래사례를 선정하였음.

- 출처 : KAIS, 등기사항전부증명서

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	거래단가 (원/㎡)	비고
거-1	권선구 입북동 4***-	대	188	1종일주	주상기타	2023.03.04	3,297,872	

#### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

##### 1) 개별요인비교

기호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정 적	기타	누계	비고
1	거-1	0.90	0.90	0.93	0.96	0.92	1.00	0.665	본건이 가로의 폭, 계통 등 가로조건 열세, 인근 편의시설과의 접근성 등 접근조건 열세, 인근 토지의 이용상황 등 환경조건 열세, 형상 및 이용상황 등 획지조건 열세, 지목 등 행정적조건 열세.

##### 2) 시점수정 등

- 사정보정 : 거래사례는 인근 유사부동산의 가격수준 등을 고려할 때 거래당사자 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)
- 시점수정(2023.03.04 ~ 2025.02.28 : 권선구 주거지역 지가변동률) : 1.04728
- 지역요인 : 유사함.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 3) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 금액	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,297,872	1.00	1.04728	1.00	0.665	2,296,774	2,297,000

### 라. 시산가액의 조정 및 토지가격

#### 1. 시산가액의 조정

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	결정 토지단가 (원/㎡)
1	2,154,000	2,297,000	2,154,000

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 각각 상호 합리성이 인정된다고 보이는바, 관련법령의 규정에 의거 공시지가기준법에 의한 가격에 비중을 두어 본건 토지의 적용단가를 결정하였음.

#### 2. 기호1 토지의 가격

소재지	지번	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정가액(원)	비고
권선구 입북동	267	125	2,154,000	269,250,000	

# 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 수원시 권선구 입북동	267	대	1종일반 주거지역	125	125	2,154,000	269,250,000	
<b>합 계</b>								<b>₩269,250,000.-</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

경기도 수원시 권선구 입북동 소재 "입북초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 연립주택, 단독주택, 중소규모의 창고, 근린생활시설 농경지 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

사다리형의 토지로 전으로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

남측으로 도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 1종일반주거지역, 소로2류(폭8m-10m)(접함), 비행안전제2구역(전술), 도시교통정비지역, 과밀억제권역.

## (6) 제시목록 외의 물건

-.

## (7) 공부와의 차이

# 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) |                |

-.

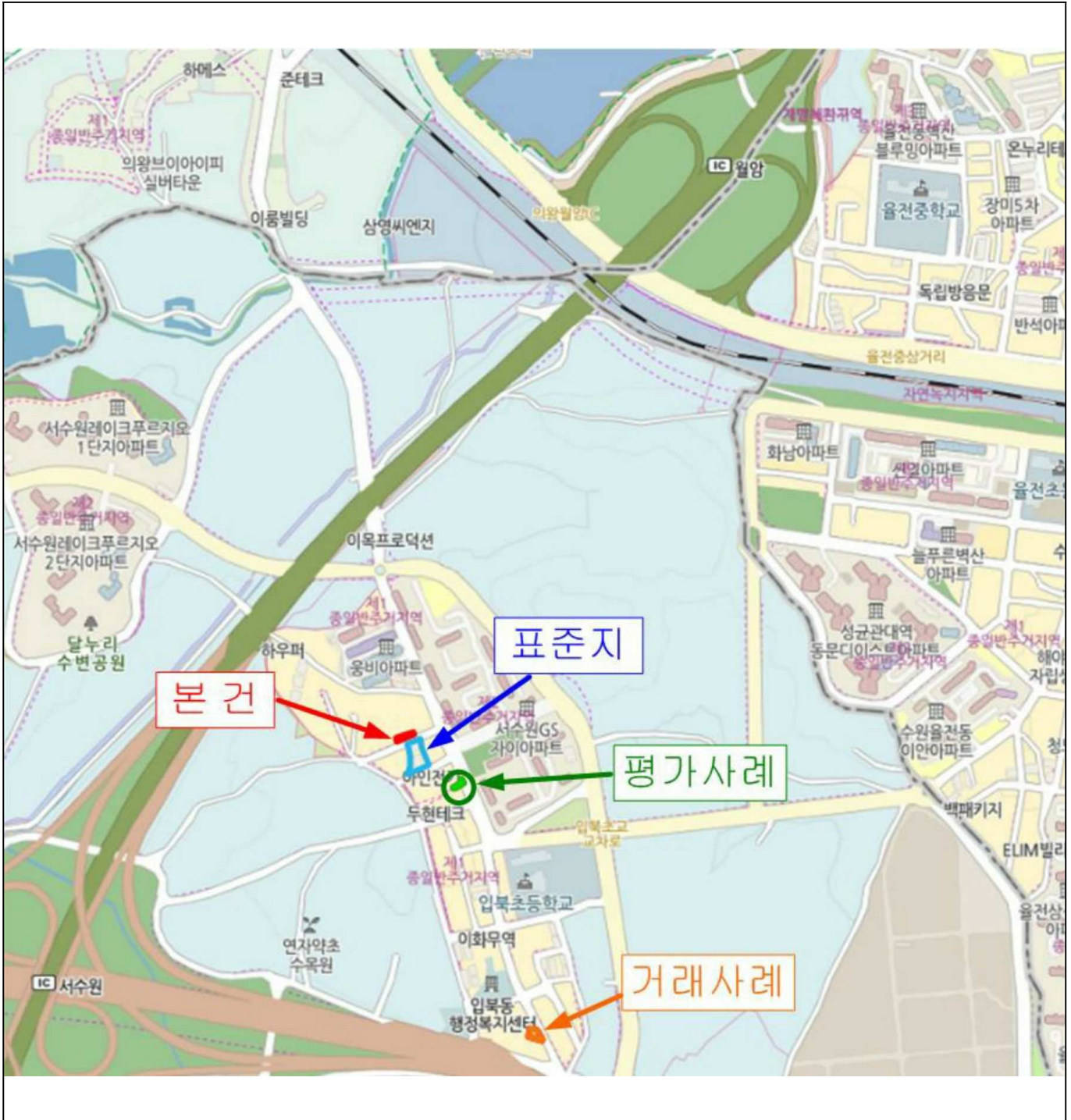
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 수원시 권선구 입북동 267
-----	---------------------



# 위치도



소재지 경기도 수원시 권선구 입북동 267







