



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	GI-019C-260313-01
평가금액	11,557,000 원
평가기관 / 평가자	공인감정평가법인 본사 / 주인환
서명해쉬 페이지수	총 29 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	공인감정평가법인 본사 / 주인환	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-23 15:03:00.0
대표	공인감정평가법인 본사 / 주인환	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-23 15:02:00.0
심사자	공인감정평가법인 본사 / 이용석	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-23 15:03:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 경기도 수원시 장안구 파장동
404-8 소재 물건 (2025-06890-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 경기지역본부장

감정평가서번호: GI-019C-260313-01

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.

(주)공인감정평가법인



(토지)감정평가표

Page : 1

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

감 정 평 가 사
주 인 환

周 仁 煥



(주)공인감정평가법인 대표이사 주인환



감정평가액	일천일백오십오만칠천원정 (₩11,557,000.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)		
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김수우 (2025-06890-A01)	감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-	2026.03.19	2026.03.19	2026.03.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가 금 액
	토지	26	토지	13	889,000 11,557,000
	이	하	여	백	
합 계					₩11,557,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 이 용 석				

이 용 석



감정평가 요약

1. 감정평가의 대상물건

기호	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	경기도 수원시 장안구 파장동 404-8	26	도	도로 등	1종 일주	-	-	394,000	-

2. 감정평가액

구분		적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고
			공부	사정		
토지	기호1	889,000	26	13	11,557,000	의뢰지분 갑구1번 “김수우” 지분 2분의 1전부
합계		-	-	-	11,557,000	-

3. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	-
-----------	---



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 수원시 장안구 파장동 소재 '수일초등학교' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 한국자산관리공사 경기지역본부의 공매를 위한 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계법령 및 감정평가 실무기준 등 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 하였음.

2) 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일인 2026년 03월 19일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2026년 03월 19일에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정

1) 감정평가방식

- (1) 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- (2) 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및
공시지가기준법
- (3) 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 감정평가방법

[1] 원가법

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

[2] 거래사례비교법

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

[3] 공시지가기준법

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

[4] 수익환원법

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제3조	토지를 감정평가하는 경우 토지와 이용 가치가 비슷하다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 하여야 한다.
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정.
임대사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정.
적산법	대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 임대료(사용료를 포함)를 산정.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원 또는 할인하여 기준시점의 대상물건의 가액을 산정.
수익분석법	대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 감정평가방법의 적용

- (1) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 토지의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 하므로, 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가하였음.

7. 그 밖의 사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 위치 및 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료 등을 기준하여 감정평가하였음.
- 2) 본건 토지의 위치 확인은 ‘지적도’ 및 현장조사시 목측에 의한 것으로 정확한 경계 및 면적 등의 확인은 측량을 요하니 업무 진행 시 참고하시기 바람.
- 3) 본건 토지는 2인 이상이 공동소유하는 공유지분의 토지로서 그 지분별 위치를 확인하기가 곤란하므로 전체 면적을 기준으로 평가하되, 귀 공사의 제시목록에 따라 공유자 중 갑구1번 “김수우” 지분 2분의 1 만큼의 지분비율을 감안하여 감정평가하였으며, 지목 및 현황이 “도로” 임을 감안하여 감정평가하였으니 업무 진행 시 참고하시기 바람.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개황

1. 토지

기호	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	경기도 수원시 장안구 파장동 404-8	26	도	도로 등	1종 일주	-	-	394,000	-

대상물건 전경



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지의 감정평가

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 개요

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{비교표준지} \\ \text{공시지가} \\ \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{시점} \\ \text{수정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{지역요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{개별요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{그 밖의} \\ \text{요인 보정} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{대상토지의} \\ \text{평가단가} \\ \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array}$$

2) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사하여 비교가능한 기호(A)를 비교표준지로 선정하였음.

(경기도 수원시 장안구)

(공시기준일 : 2026.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	파장동 375-16	대	165	단독	1종 일주	세로 (가)	사다리 평지	1,228,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

구분	산정기간	시점수정치	산정식
경기도 수원시 장안구 (주거지역)	2026.01.01 ~ 2026.03.19	0.431% (1.00431)	2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.171 $(1 + 0.00171) * (1 + 0.00171 * 47/31)$ ≈ 1.00431

[2] 생산자물가지수

- 2025년 12월 지수 : 121.76
- 2026년 01월 지수 : 122.5

$$\text{상승률} = \frac{122.5}{121.76} \approx 1.00608 (0.608\%)$$

[3] 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 일반재화의 종합적인 가격변동을 나타내는 통계지수로서 부동산의 지역적인 특성에 따른 국지적인 지가변동추이를 적절하게 반영한다고 볼 수 없는바, 지가변동 추이를 적절히 반영한다고 판단되는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사, 발표하는 지가변동률을 시점수정치로 적용하였음.

4) 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 공히 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함(1.000).



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

가) 기호[1] / 표준지[A]

조건	항목	세항목	표준지	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장	1.00	1.00	대등함.
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
	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	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근 환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
		특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 각지, 자루형획지 등	1.00	1.02	본건은 비교표준지 대비 형상, 경사 등에서 다소 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.33	본건은 비교표준지 대비 지목(본건:도로)등에서 열세함.
		기타			
누 계			1.000	0.337	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1993.9.10. 선고 92누16300, 2004.05.14. 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례 및 거래사례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

[1] 사례 선정

[가] 평가사례

(경기도 수원시 장안구)

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	기준시점	토지단가(원/㎡)	평가목적	비고
1	파장동 419-5	대	1종일주	단독	세로(가)	사다리평지	2024.04.15	2,740,000	시가참고	-
2	파장동 408-2	대	1종일주	단독	소로한면	사다리평지	2025.03.31	3,000,000	담보	-
3	파장동 408-10	대	1종일주	단독	세로(가)	사다리평지	2023.10.19	2,830,000	담보	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[나] 거래사례

(경기도 수원시 장안구)

(출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	토지 (㎡)	건물 (㎡)	용도 지역	지목	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
1	파장동 408-33	104	115.53	1종일주	대	2024.09.21	360,000,000	2,508,415
	건물: 주구조: 철근콘크리트구조, 주용도: 단독주택, 사용승인일자: 2013.08.14 토지단가: $((360,000,000\text{원} - (1,100,000\text{원}/\text{㎡} \times 39/50 \times 115.53\text{㎡})) \div 104\text{㎡} \approx 2,508,415\text{원}/\text{㎡}$							
2	파장동 419-5	181.00	326.22	1종일주	대	2025.03.10	700,000,000	2,360,663
	건물: 주구조: 철근콘크리트구조, 주용도: 다가구주택, 사용승인일자: 2012.04.27 토지단가: $((700,000,000\text{원} - (1,100,000\text{원}/\text{㎡} \times 38/50 \times 326.22\text{㎡})) \div 181\text{㎡} \approx 2,360,663\text{원}/\text{㎡}$							

※ 토지단가 : [거래가격 - {(재조달원가 × 잔존년수/내용년수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지단가

※ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였으며, 관리상태 등에 따라 관찰감가를 병용하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[다] 그 밖의 요인 보정을 위한 사례 선정

비교표준지와 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하는 사례로서, 용도지역 등 공법상 제한이 같거나 비슷하며, 실제 이용상황 및 주위환경이 같거나 유사하여 비교가능성이 있는 <평가사례(1)>을 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 사례로 선정함.

[2] 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	기호	단가(원/㎡)	시점 수정 ¹⁾	지역 요인 ²⁾	개별 요인 ³⁾	산출단가 (원/㎡)	격차율 산정
사례 기준 표준지공시지가	평가 사례(1)	2,740,000	1.04493	1.000	0.922	2,639,786	2.1404
표준지공시지가	A	1,228,000	1.00431	-	-	1,233,293	

*1)시점수정	경기도 수원시 장안구 (주거) (2024.04.15 ~ 2026.03.19)						1.04493
*2)지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*3)개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	계
	0.98	0.96	1.00	0.98	1.00	1.00	0.922
	비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(공공 및 편익시설과의 접근성 등), 획지조건(형상, 경사 등)에서 다소 열세함.						



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[3] 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 정상적인 지가수준을 참작하고 인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 거래사례 및 지가동향 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.14

7) 공시지가기준법에 의한 시산단가 결정

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	1,228,000	1.00431	1.000	0.337	2.14	889,426	889,000

8) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

기호	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)		시산가액 (원)	비고
		공부	사정		
1	889,000	26	13	11,557,000	의뢰지분 갑구1번 “김수우” 지분 2분의 1전부
합 계				11,557,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 개요

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등 가치형성요인 비교 과정 등을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{거래사례} \\ \text{토지단가} \\ \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{사정보정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{시점수정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{지역요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{개별요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{대상 토지의} \\ \text{평가단가} \\ \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array}$$

2) 거래사례 선정

상기 인근지역 거래사례 가격자료 중 거래 사정이 정상이라고 인정되고, 기준시점으로의 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 및 물적 유사성이 있어 가치형성요인 비교가 가능한 <거래사례(1)>을 비교사례로 선정함.

(경기도 수원시 장안구)

(출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	토지 (㎡)	건물 (㎡)	용도 지역	지목	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
1	파장동 408-33	104	115.53	1종일주	대	2024.09.21	360,000,000	2,508,415
건물: 주구조: 철근콘크리트구조, 주용도: 단독주택, 사용승인일자: 2013.08.14 토지단가: $((360,000,000\text{원} - (1,100,000\text{원}/\text{㎡} \times 39/50 \times 115.53\text{㎡})) \div 104\text{㎡} \approx 2,508,415\text{원}/\text{㎡}$								

※ 토지단가 : [거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수/내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지단가

※ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였으며, 관리상태 등에 따라 관찰감가를 병용하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 사정보정

선정된 거래사례는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되므로, 별도의 사정보정은 하지 아니하였음(1.000).

4) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 규정에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

구분	산정기간	시점수정치	산정식
경기도 수원시 장안구 (주거지역)	2024.09.21 ~ 2026.03.19	3.387% (1.03387)	2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.204 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.168 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.177 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.156 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 2.360 2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.171 $(1 + 0.00204 \times 10/30) \times (1 + 0.00168) \times (1 + 0.00177) \times (1 + 0.00156) \times (1 + 0.02360) \times (1 + 0.00171) \times (1 + 0.00171 \times 47/31)$ ≈ 1.03387

5) 지역요인 비교

비교거래사례와 대상토지는 공히 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함(1.000).



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 개별요인 비교

가) 기호[1]) / 거래사례[1]

조건	항목	세항목	사례	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장	1.00	1.00	대등함.
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.02	본건은 사례 대비 공공 및 편익시설과의 접근성, 교통시설과의 접근성 등에서 다소 우세함.
	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	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근 환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
		특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 각지, 자루형획지 등	1.00	1.02	본건은 사례 대비 접면도로 상태 등에서 다소 열세하나 형상 등에서 다소 우세하므로, 종합 비교시 다소 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.33	본건은 사례 대비 지목(본건:도로)등에서 열세함.
		기타			
누 계			1.000	0.343	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,508,415	1.000	1.03387	1.000	0.343	889,528	890,000

8) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)		시산가액 (원)	비고
		공부	사정		
1	890,000	26	13	11,570,000	의뢰지분 갑구1번 “김수우” 지분 2분의 1전부
합 계				11,570,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 및 토지가액 결정

1) 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상토지의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 감정평가액으로 결정하였음.

기호	공시지가기준법에 의한 시산단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산단가 (원/㎡)
1	889,000	890,000

2) 토지가액 결정

기호	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)		감정평가액 (원)	비고
		공부	사정		
1	889,000	26	13	11,557,000	의뢰지분 갑구1번 “김수우” 지분 2분의 1전부
합 계				11,557,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정의견

구분		적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고
			공부	사정		
토지	기호1	889,000	26	13	11,557,000	의뢰지분 갑구1번 “김수우” 지분 2분의 1전부
합계		-	-		11,557,000	-

본건은 한국자산관리공사 경기지역본부의 구매 목적의 감정평가로서, 인근 유사사례 가격수준과 가격 동향 등을 종합 참작하되, 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 결정하였음.



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	404-8	도로	제1종 일반주거지역	26	13	889,000	11,557,000	의뢰지분 갑구1번 "김수우" 지분 2분의 1 전부
합 계								₩11,557,000.-	
				이	하	여	백		



토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태, 지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 수원시 장안구 파장동에 소재하는 부동산(토지)로서, 주위는 단독주택, 다세대주택, 다가구주택, 근린생활시설, 학교, 관공서 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 용이하며 인근에 노선 버스정류장 등이 소재하는바 제반 교통상황은 보통임.

3. 형태, 지세

본건은 인접지 및 인접도로 대비 등고 평탄한 세장형의 토지임.

4. 이용상황

본건은 현재 도로등으로 이용중임.

5. 접면도로상황

본건 남측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.

6. 토지이용계획사항 등

도시지역, 제1종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(수일중학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(수일초등학교(수원교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역기타(정비사업 후 보지 행위제한지역)<도시 및 주거환경정비법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 역사문화환경 보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에 관한허가구역(2025-08-26)(대상자: 외국인 등/대상용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대주택), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-20)(대상용도:아파트/허가지정기간:2025.10.20.~2026.12.31.)

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태, 지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

7. 제시목록외의 물건

-.

8. 공부와의 차이

-.

9. 기타

-.



광역위치도



소재지

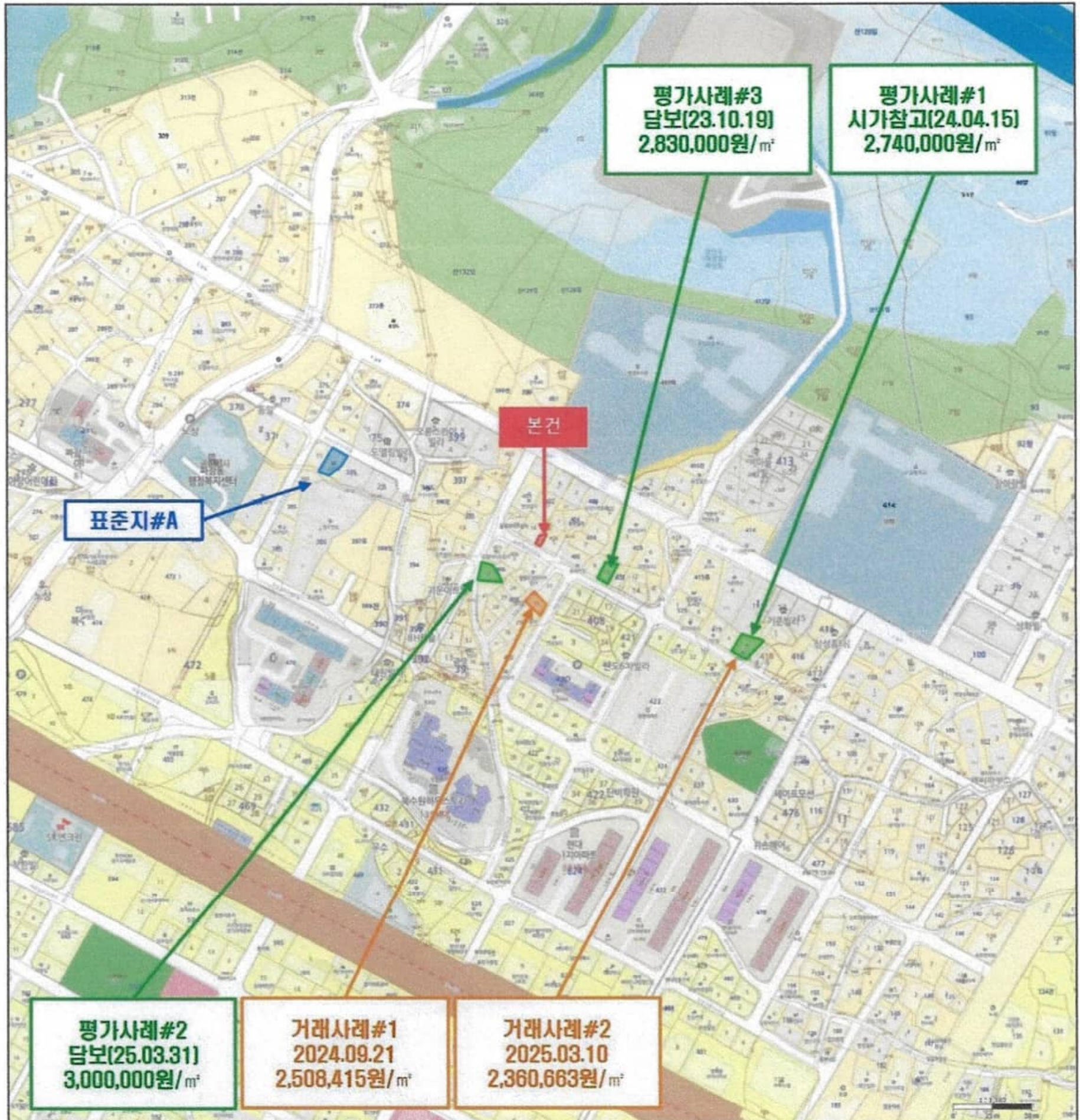
경기도 수원시 장안구 파장동 404-8



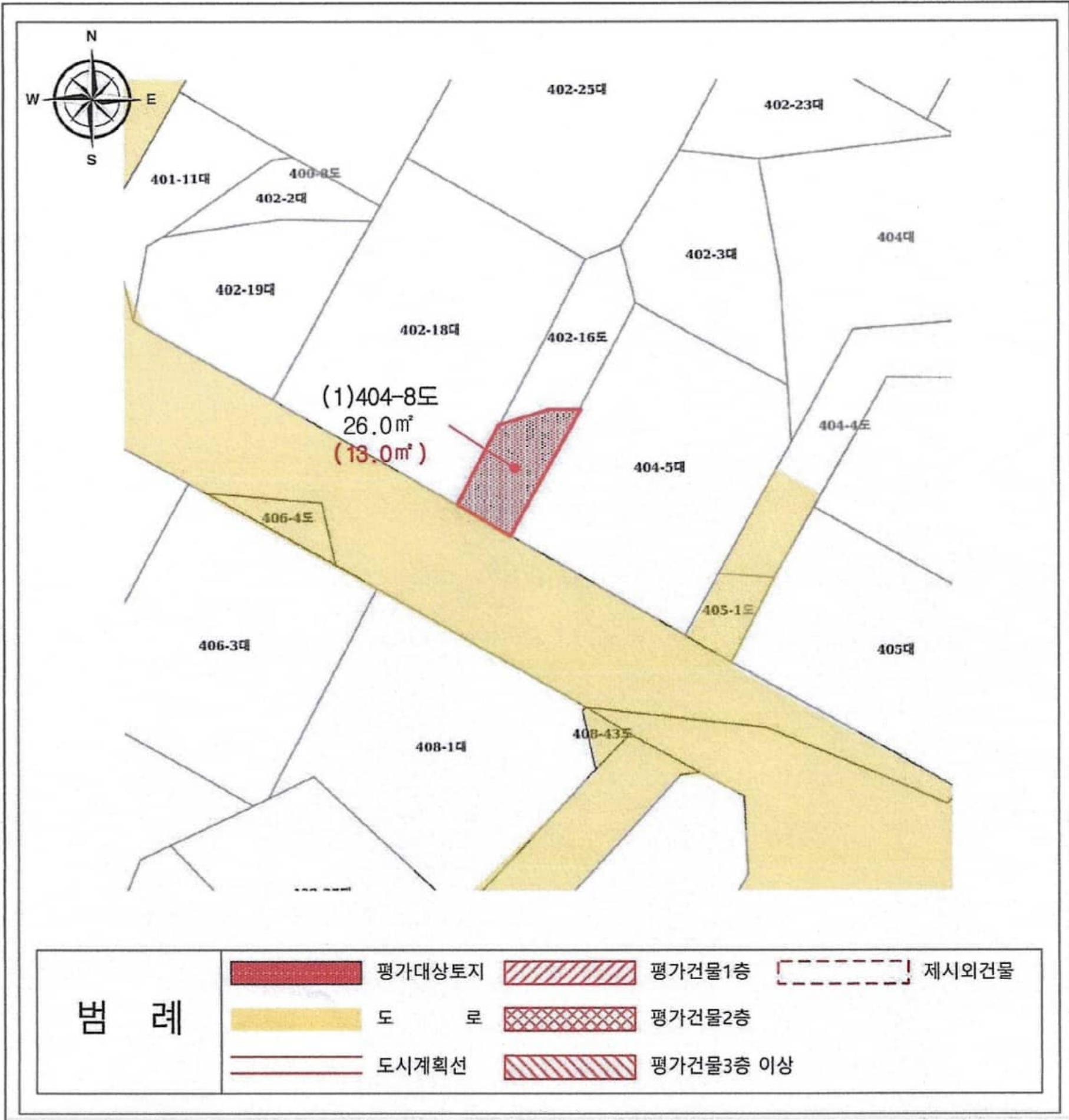
위 치 도



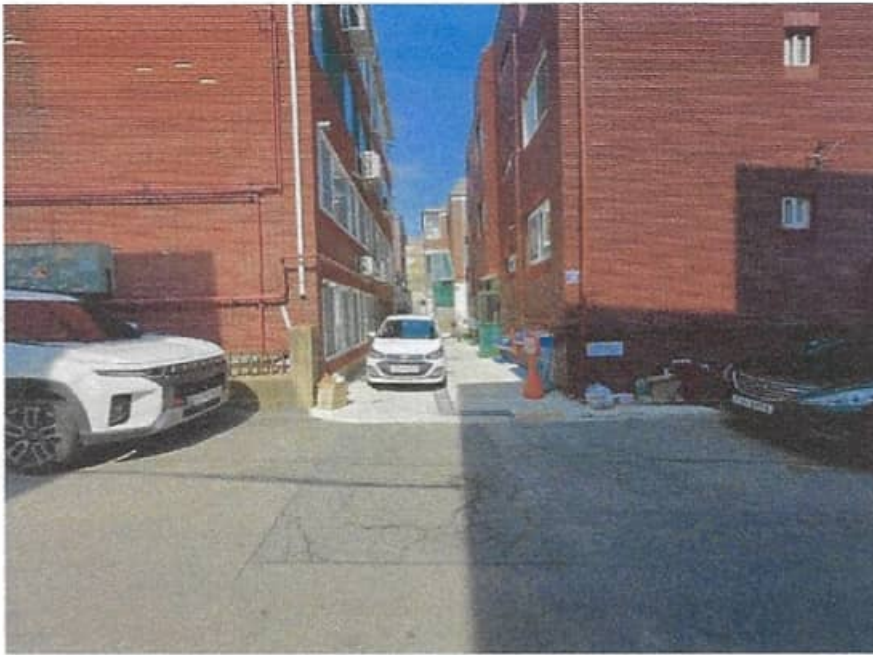
소재지 경기도 수원시 장안구 파장동 404-8



지 적 도



사 진 용 지



본건 기호(1) 전경



본건 기호(1) 전경



본건 기호(1) 주위환경



본건 기호(1) 주위환경