감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	주식회사 선라이즈개발 소유물건(2024타경74733)
의 뢰	인:	수원지방법원 사법보좌관 윤기원
감정평가서번호:		DS240621-61-01

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.

도성감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
권 남 규

감정평가액	오억사천오백삼만팔천원정(₩545,038,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 사법보좌관 윤기원	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 경매13계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 선라이즈개발 (2024타경74733)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.06.26	2024.06.24 ~ 2024.06.26	2024.06.26

감정평가내용	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	1,062 이	토지	1,062 하 여	- 백	545,038,000
	합 계					₩545,038,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 서신면 매화리 소재 '서신면 행정복지센타' 남서측 인근에 소재하는 부동산(토지)으로서, 수원지방법원의 경매 목적 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

본 평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』등 관련 법률과 감정평가 일반이론에 따라 평가하되, 기준가치는『감정평가에 관한 규칙』제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

(1) 기준시점

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날인 2024년 06월 26일을 기준시점으로 함.

(2) 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 확인 및 시장분석을 위하여 2024년 06월 25일에 현지조사를 실시하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가 방법의 적용

(1) 감정평가방식

감정평가방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식), 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법(비교방식), 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식)이 있음.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』에 따라 동규칙에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있으며, 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동규칙 제11조의 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 가액을 산정함.

(3) 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가) 에서는 "토지를 감정평가할 때에 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다"라고 규정하고 있음.

2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 조성공사로 최근에 개량된 토지이나, 공사관련 자료의 구득이 어려워 원가방식은 불가피하게 적용할 수 없으며, 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적인데, 토지만의 수익을 산정하는 것이 용이하지 않아 수익방식의 적용도 적절하지 아니함. 이에 본건 평가대상 토지는 비교방식에 의하여 평가하였음. 따라서 본건 토지의 평가는 상기 규정에 따라 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산출하되, 다른 방법인 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 토지가격을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

1) 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하였으며, 경계 등은 목측에 의하였는 바, 정확한 경계는 필요시 측량 등을 통하여 확인이 필요함.

2) 본 평가와 관련하여 화성시청 허가민원과에 문의한 바, 본건 기호(1)~(5)토지는 개발행위허가를 받은 토지임을 확인하였음. 이에 본건 토지는 개발행위허가를 받고, 부지조성이 이루어진 현황을 고려하여 본건 토지를 평가하였음.

3) 본건 기호(1),(2),(4),(5)토지는 공부상 지목은 답이나, 현황 도로로 조성 또는 현황 도로로 이용 중인 바, 이를 고려하여 인근 토지가격의 3분의 1 이내로 평가하였음.

Ⅱ. 평가대상 개요

소재지	경기도 화성시 서신면 매화리							
기 호	지번	용도지역	지목	현황	공부면적 (㎡)	매각지분	형상 지세	2024년 개별공시지가
1	425-8	생산녹지지역	답	도로	114	230분의 62	부정형 평 지	66,200원/㎡
2	425-7	생산녹지지역	답	도로	373	800분의 198	부정형 평 지	55,100원/㎡
3	425-5	생산녹지지역	답	개발행위 허가지	932	-	부정형 평 지	55,100원/㎡
4	424-10	생산녹지지역	답	도로	1	230분의 62	부정형 평 지	19,100원/㎡
5	424-8	생산녹지지역	답	도로	27	800분의 198	사다리형 평 지	80,100원/㎡

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가격 산출

1. 감정평가방법의 적용

상술한 바와 같이 비교방식에 의하여 평가하되, 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 토지가격을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 토지단가

(1) 개요

공시지가기준법이란『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』제3조제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항에 따라 인근지역에 소재하는 표준지공시지가 중 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주위 환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 큰 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지번	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	매화리 759-66	잡	870	전	생산녹지	맹지	사다리형 평 지	79,000

(3) 시점수정

시점수정은『부동산 거래신고 등에 관한 법률』제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률, 생산자물가상승률 등을 적용할 수 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화에 대한 가격 변동률로서 국지적인 특성을 보이는 지가변동을 반영하기 어려우므로 당해

감정평가액 산출근거 및 결정의견

지역의 지가 변동 추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

시군구(기간) 및 계산식	경기도 화성시 (24.01.01~24.06.26) (녹지) 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 1.125 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.245 (1+0.01125)*(1+0.00245*26/31) ≒ 1.01333
시점수정치 결정	**1.01333**

(4) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등시 됨. **(1.00)**

(5) 개별요인 비교

본건 토지의 개별요인 비교는 지목, 토지의 이용상황 및 주변 토지의 이용형태, 인근의 주된 이용상황 등을 고려하여 보다 세밀한 비교를 위하여 아래와 같이 세분하여 개별요인 비교치를 산정하였음.

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	접근도로의 상태, 농로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등, 농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 거리 및 접근성, 출하지와의 접근성
환경조건	자연환경, 관개, 배수, 재해의 위험성	토양, 토질의 양부, 일조, 통풍 등, 관개의 양부, 배수의 양부, 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상, 고저, 경작의 장애, 토지이용상황, 토양오염	면적, 형상, 고저(경사지 등), 경사의 방향, 장애물에 의한 장애의 정도, 토지이용상황 등, 토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

본건	표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	산정치
1,2,4,5	가	1.20	1.28	1.23	1.10	1.00	0.33	**0.686**
비교내역		본건은 현황 도로인 바, 인근토지인 기호(3)토지의 3분의 1 이내로 평가함. (기타조건 0.33)						
3	가	1.20	1.28	1.23	1.10	1.00	1.00	**2.078**
비교내역		본건은 표준지보다 접근도로의 배치, 상태 등 가로조건에서 우세, 본건은 인근 교통시설, 편의시설 등 접근조건에서 우세, 본건은 인근 주위환경 등 환경조건에서 우세, 본건은 토지의 조성상태, 토지이용상황 등 획지조건에서 표준지보다 우세함. 행정적 조건에서 본건은 개발행위허가지로 잡종지인 표준지와 행정상의 조장 및 규제정도 등이 상호 대등함.						

(6) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

표준지공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 평가시 산정기준이 되는 공시가격으로서, 다양한 목적에 활용되는 바, 실제 시장가치와는 다소 차이를 보임. 따라서 적정가격 산정을 위해 보정단계를 거치게 되며, 인근지역 및 동일수급권내 유사 토지의 정상적인 거래사례, 평가사례 및 정상적인 지가수준을 참작함으로써, 적정한 감정평가를 하고자 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정의 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991. 12.28), 대법원 판례(98두6067(1998. 7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있음.

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가. 산식

감정평가 기준시점에서 사례(평가전례 및 거래사례 등)를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등을 거쳐 산출한 표준지가격과, 표준지공시지가에 시점수정을 거친 기준

감정평가액 산출근거 및 결정의견

시점 표준지가격를 비교하여 그 밖의 요인 보정치 산정함.

(사례를 기준한 표준지가격)	사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
(기준시점에서의 표준지가격)	표준지공시지가 × 시점수정

나. 인근의 평가전례 및 거래사례

(출처: 협회 감정평가정보, KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	평가단가 (거래단가) (원/㎡)	사례구분	기준시점 (거래시점)	비고
A	매화리 425-6	답	700	생산녹지	555,000	담보	2022-01-28	개발행위 허가지
B	매화리 753-5	답	1,122	생산녹지	270,000	담보	2021-05-03	개발행위 허가지
C	매화리 759-153	잡	197	생산녹지 자연녹지	272,000	경매	2021-10-08	-
D	매화리 172	전	483	생산녹지	273,043	실거래	2021-02-23	토지만 거래
E	매화리 425	답	4,044	생산녹지	409,693	실거래	2021-10-26	분할전 본건
F	매화리 425	답	610	생산녹지	695,965	실거래	2021-12-18	지분거래
G	매화리 710-6	답	236	생산녹지	240,667	실거래	2023-11-30	토지만 거래
H	매화리 753-14	답	1,561	생산녹지	320,307	실거래	2021-04-23	토지만 거래

다. 그 밖의 요인 보정 산정

(가) 사례선정

본건이 속한 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하고 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 평가전례와 거래사례 중 표준지(가)의 비교를 위하여 평가전례(B)를 선정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(나) 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 사례가 속한 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

<평가전례(B) 기준시점 ~ 본 평가 기준시점 (2021.05.03. ~ 2024.06.26.)>

경기도 화성시 (21.05.03~24.06.26) (녹지)		
2021.05.01~2021.05.31 : 0.305	2021.06.01~2021.06.30 : 0.306	2021.07.01~2021.07.31 : 0.308
2021.08.01~2021.08.31 : 0.324	2021.09.01~2021.09.30 : 0.270	2021.10.01~2021.10.31 : 0.301
2021.11.01~2021.11.30 : 0.231	2021.12.01~2021.12.31 : 0.314	2022.01.01~2022.12.31 : 2.961
2023.01.01~2023.12.31 : 1.221	2024.01.01~2024.05.31 : 1.125	2024.05.01~2024.05.31 : 0.245
(1+0.00305*29/31)*(1+0.00306)*(1+0.00308)*(1+0.00324)*(1+0.00270)*(1+0.00301)*(1+0.00231)*(1+0.00314)*(1+0.02961)*(1+0.01221)*(1+0.01125)*(1+0.00245*26/31) ≒ 1.08103		
시점수정치 결정	**1.08103**	

(다) 지역요인 비교

사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함. **(1.00)**

(라) 개별요인 비교

표준지	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	산정치
가	평가전례(B)	0.95	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	**0.922**
비교내역		표준지는 사례보다 접근도로의 배치 등 가로조건에서 열세, 표준지는 형상 등 획지조건에서 사례보다 다소 열세함. 행정적 조건에서 사례는 개발행위허가지로 잡종지인 표준지와 행정상의 조장 및 규제의 정도가 상호 대등함. 나머지 각 조건은 대등함.						

라. 그 밖의 요인 보정치 산정

기준	금액(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
평가전례(B)	270,000	1.08103	1.00	0.922	269,112	≒ **3.362**
표준지(가)	79,000	1.01333	-	-	80,053	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치는 표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인 비교를 통하여 가격을 산출함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로서, 상기 참고자료(정상적인 거래사례 또는 평가전례) 및 대상 토지가 속한 인근지역 내 유사 토지의 정상지가수준 등을 종합적으로 고려하여 적정한 평가를 아래와 같이 결정함.(산정된 격차율에서 감정평가의 안정성을 고려하여 소숫점 셋째자리를 절사하여 결정함)

표준지 기호	산정치	결정치
가	3.362	**3.36**

(7) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

본건 기호	표준지 기호	표준지 단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	가	79,000	1.01333	1.00	0.686	3.36	184,519	**185,000**
2	가	79,000	1.01333	1.00	0.686	3.36	184,519	**185,000**
3	가	79,000	1.01333	1.00	2.078	3.36	558,937	**559,000**
4	가	79,000	1.01333	1.00	0.686	3.36	184,519	**185,000**
5	가	79,000	1.01333	1.00	0.686	3.36	184,519	**185,000**

※ 결정단가 : 산출단가의 백원단위에서 반올림하여 결정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 거래사례 선정

1) 인근의 거래사례

(출처: KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래단가 (원/㎡)	사례구분	거래시점	비고
D	매화리 172	전	483	생산녹지	273,043	실거래	2021-02-23	토지만 거래
E	매화리 425	답	4,044	생산녹지	409,693	실거래	2021-10-26	분할전 본건
F	매화리 425	답	610	생산녹지	695,965	실거래	2021-12-18	지분거래
G	매화리 710-6	답	236	생산녹지	240,667	실거래	2023-11-30	토지만 거래
H	매화리 753-14	답	1,561	생산녹지	320,307	실거래	2021-04-23	토지만 거래

2) 거래사례 선정

인근지역내 본건 토지와 용도지역·이용상황 등이 유사하고 대상물건과 위치적 및 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 제반 가치형성요인이 유사한 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래시점이 3년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례<G>를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 사정보정

선정한 거래사례(H)는 정상적인 거래로 별도의 사정보정은 필요하지 않는 것으로 판단됨. **(1.000)**

(4) 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

<거래사례(G) 거래시점 ~ 본 평가 기준시점 (2023.11.30. ~ 2024.06.26)>

경기도 화성시 (23.11.30~24.06.26) (녹지) 2023.11.01~2023.11.30 : 0.195 2023.12.01~2023.12.31 : 0.270 2024.01.01~2024.05.31 : 1.125 2024.05.01~2024.05.31 : 0.245 (1+0.00195*1/30)*(1+0.00270)*(1+0.01125)*(1+0.00245*26/31) ≒ 1.01613	
시점수정치 결정	**1.01613**

(5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함. **(1.00)**

(6) 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	접근도로의 상태, 농로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등, 농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통위 편의성	인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 거리 및 접근성, 출하지와의 접근성
환경조건	자연환경, 관개, 배수, 재해의 위험성	토양, 토질의 양부, 일조, 통풍 등, 관개의 양부, 배수의 양부, 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상, 고저, 경작의 장애, 토지이용상황, 토양오염	면적, 형상, 고저(경사지 등), 경사의 방향, 장애물에 의한 장애의 정도, 토지이용상황 등, 토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

본건 기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	산정치
1,2,4,5	G	1.15	1.25	1.27	1.10	1.15	0.33	**0.762**
비교내역		본건은 현황 도로인 바, 인근토지인 기호(3)토지의 3분의 1 이내로 평가함. (기타조건 0.33)						
3	G	1.15	1.25	1.27	1.10	1.15	1.00	**2.309**
비교내역		본건은 사례보다 접근도로의 배치, 상태 등 가로조건에서 우세, 본건은 인근 교통시설, 편의시설 등 접근조건에서 우세, 본건은 인근 주위환경 등 환경조건에서 우세, 본건은 토지의 조성상태, 토지이용상황 등 획지조건에서 사례보다 우세함. 행정적 조건에서 본건은 개발행위허가지로 사례보다 우세함.						

(7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

본건 기호	거래사례(G) 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	240,667	1.000	1.01613	1.00	0.762	186,346	**186,000**
2	240,667	1.000	1.01613	1.00	0.762	186,346	**186,000**
3	240,667	1.000	1.01613	1.00	2.309	564,664	**565,000**
4	240,667	1.000	1.01613	1.00	0.762	186,346	**186,000**
5	240,667	1.000	1.01613	1.00	0.762	186,346	**186,000**

※ 결정단가 : 산출단가의 백원단위에서 반올림하여 결정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 토지단가 결정

(1) 인근지역 유사토지의 가격수준

구 분	지가 수준(원/㎡)
인근 생산녹지지역 내 농경지	인근지역내 유사토지의 정상 시세수준은 개별토지의 접면도로, 형상, 면적, 이용상황, 개발행위허가 또는 건축허가 등에 따라 차이를 보이고 있으며, 일반적이고 평균적인 농경지는 통상 250,000 ~ 350,000원/㎡ 수준인 것으로 분석되며, 본건과 같이 개발행위허가를 받고 중로에 인접하며 상업용으로 이용가능한 토지는 약 500,000 ~ 600,000원/㎡ 수준인 것으로 분석됨.

(2) 시산가액 검토 및 토지단가의 결정

상기와 같이 산출된 가격은 상호간에 유사성이 있고, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 지지되어, 아래와 같이 최종 토지단가를 결정하였음.

본건 기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	토지의 결정단가 (원/㎡)
1	185,000	186,000	**185,000**
2	185,000	186,000	**185,000**
3	559,000	565,000	**559,000**
4	185,000	186,000	**185,000**
5	185,000	186,000	**185,000**

감정평가액 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

소재지	경기도 화성시 서신면 매화리							
기 호	지번	지목	현황	공부면적 (㎡)	매각지분	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	425-8	답	도로	114	230분의 62	30.73	185,000	5,685,050
2	425-7	답	도로	373	800분의 198	92.32	185,000	17,079,200
3	425-5	답	개발행위 허가지	932	-	932	559,000	520,988,000
4	424-10	답	도로	1	230분의 62	0.27	185,000	49,950
5	424-8	답	도로	27	800분의 198	6.68	185,000	1,235,800
소 계						1,062	-	545,038,000

※ 매각지분 : 주식회사 선라이즈개발 지분

※ 사정면적 : 소숫점 셋째자리에서 반올림함.

2. 감정평가액 결정의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 적정성이 인정되는 점 및 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 분석되는 점 등을 고려하여 상기와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정함. 끝.

(토지)감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 화성시 서신면 매화리	425-8	답	생산녹지지역	62 114x---- 230	30.73	185,000	5,685,050	현황 도로 주식회사 선라이즈개발 지분
2	동소	425-7	답	생산녹지지역	198 373x---- 800	92.32	185,000	17,079,200	현황 도로 주식회사 선라이즈개발 지분
3	동소	425-5	답	생산녹지지역	932	932	559,000	520,988,000	허가지
4	동소	424-10	답	생산녹지지역	62 1x---- 230	0.27	185,000	49,950	현황 도로 주식회사 선라이즈개발 지분
5	동소	424-8	답	생산녹지지역	198 27x---- 800	6.68	185,000	1,235,800	현황 도로 주식회사 선라이즈개발 지분
	합 계							W545,038,000.-	
				이	하	여	백		

(토지)감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태	
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	8. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 화성시 서신면 매화리 소재 '서신면 행정복지센타' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 주택, 노변을 따라 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 주위환경은 보통인 편임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량 진·출입 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통인 편임.

3. 형태 및 이용상황

기호(1),(2),(4),(5) : 공히 부정형, 평지의 토지로 현황 도로로 조성 또는 이용중임.

기호(3) : 부정형, 평지의 토지로 개발행위허가를 받은 허가지임.

4. 인접 도로상태

기호(1),(2),(4),(5) : 공히 현황 도로로 조성 또는 이용중이며, 동측으로 중로와 연결됨.

기호(3) : 북측으로 본건 기호(2)와 접하고, 남측으로 본건 기호(1) 및 지목 도로인 필지와 연결됨.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호(1),(2),(3),(5): 공히 생산녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(토지)감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태	
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	8. 임대관계 및 기타

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호(4): 생산녹지지역, 대로3류(폭25~30m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

6. 제시목록외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

기호(1),(2),(4),(5)의 공부상 지목은 답이나, 현황 도로로 조성 또는 도로로 이용중임.

기호(3)의 공부상 지목은 답이나, 현황 개발행위허가를 받은 허가지임.

8. 임대관계 및 기타

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

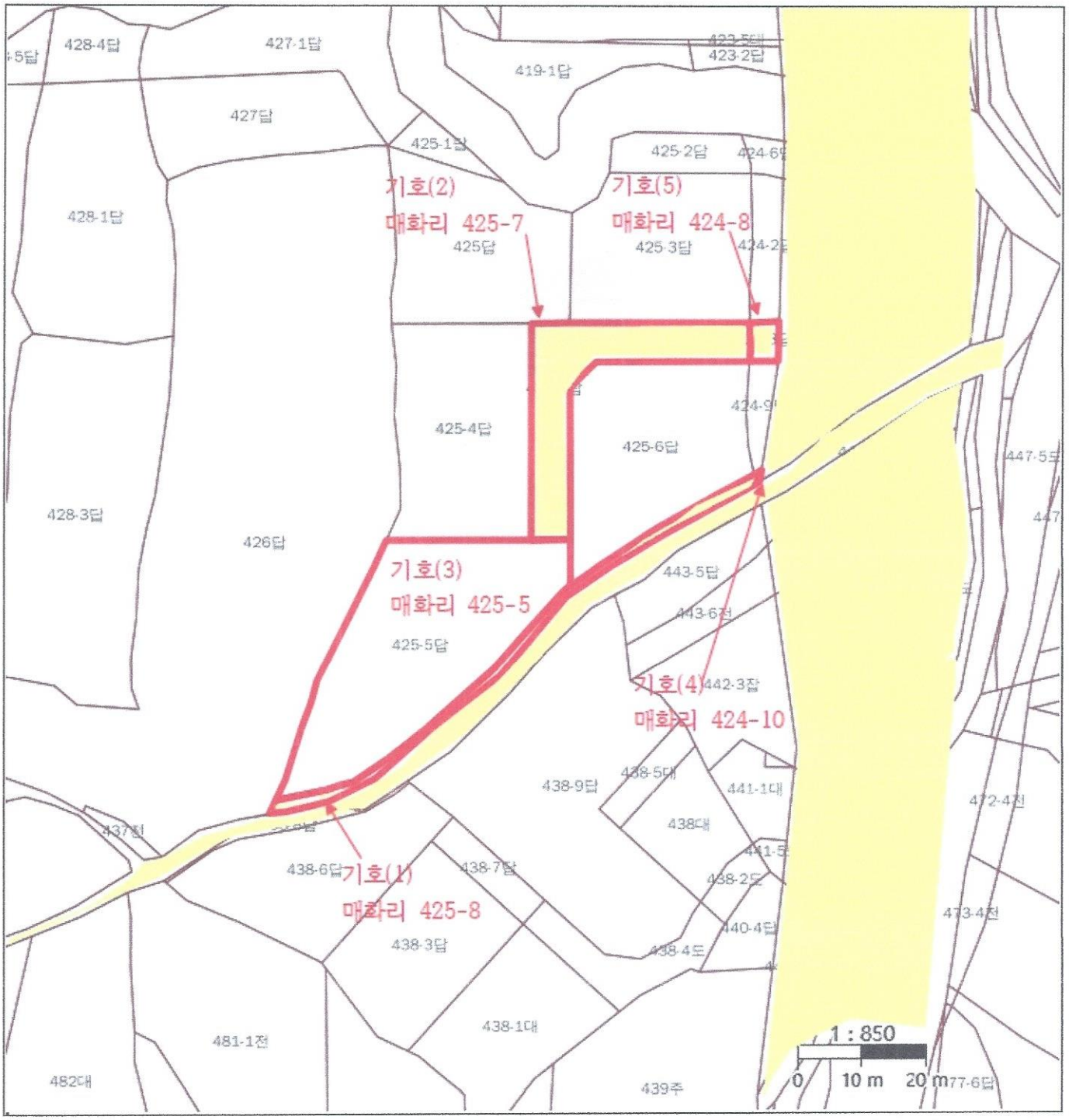
소 재 지	경기도 화성시 서신면 매화리 425-8 외

위 치 도

소 재 지	경기도 화성시 서신면 매화리 425-8 외

지 적 도

소 재 지	경기도 화성시 서신면 매화리 425-8 외



사 진 용 지

본건 주위1

본건 주위2

사 진 용 지

본건 근경

기호(1)