

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42606-2-1201
건명	경기도 화성시만세구남양읍 신남리 901-14 외 소재 부동산 감정평가
의뢰인	(주)코람코자산신탁

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)태평양감정평가법인

Pacific Appraisal Co., Ltd

서울특별시 중구 다산로 32(신당동, 남산타운5번상가 4층)

대표전화 : 02-514-8811 FAX : 02-514-8812



(토 지) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사
(박 명 우)
(주)태평양감정평가법인
대 표 이 사

박 명 우
김 갑 식

(인)
(서명 또는 인)

감정평가액 일백육십오억팔천칠백일십이만이천원정 (₩16,587,122,000.-)

의뢰인		(주)코람코자산신탁		감정평가목적		공매 (승인번호 : P260619-D102)	
제출처		(주)코람코자산신탁		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)		거성산업개발(주) (수탁자 : (주)코람코자산신탁)		감정평가조건		-	
목록표시근거		등기사항전부증명서 토지대장		기준시점		조사기간	작성일
기타참고사항		-		2026. 06. 15		2026. 06. 15	2026. 06. 15
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액		
	종별	면적(m) 또는 수량	종별	면적(m) 또는 수량	단가	금액	
	토지	28,353	토지	28,353	-	16,587,122,000	
			이	하	여	백	
	합계					₩16,587,122,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사						
김정평 홍영 홍영 (인)							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 만세구 남양읍 신남리 “화성I.C” 서측 근거리에 소재하는 부동산(토지)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(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

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 6월 15일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2026년 6월 15일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 시산가액 산정을 위한 단가는 유효숫자 둘째자리까지 표시함을 원칙으로 하되, 제곱미터(m²)당 가격이 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째자리까지 표시하였습니다.
- 본건 토지 일련번호(1)은 개발행위허가를 득하여 토목공사 중에 있는 바, 이를 감안하여 평가하였고, 개발행위허가서는 하기의 첨부자료를 참고바라며 개발행위허가서상의 토지 중 "신남리 901-19, 남양리 961-9"는 타인 소유의 토지로서, 평가대상에서 제외하고 본건 일련번호(1)인 "신남리 901-14"만을 감정평가하였으니 참고바랍니다.
- 기호(3),(4)은 공유지분 토지로서 '(주)코람코자산신탁'만의 지분에 대한 평가이며, 공유자간에 위치가 특정되지 않아 전체 면적을 기준으로 한 단가로 평가하되 지분비율에 의한 사정면적에 의하여었으며, 현황 도로로 이용중임을 반영하여 감정평가하였습니다.
- 기호(5),(6)은 접도구역에 저촉되는 바, 공법상 행위제한 등을 고려하여 감정평가하였습니다.

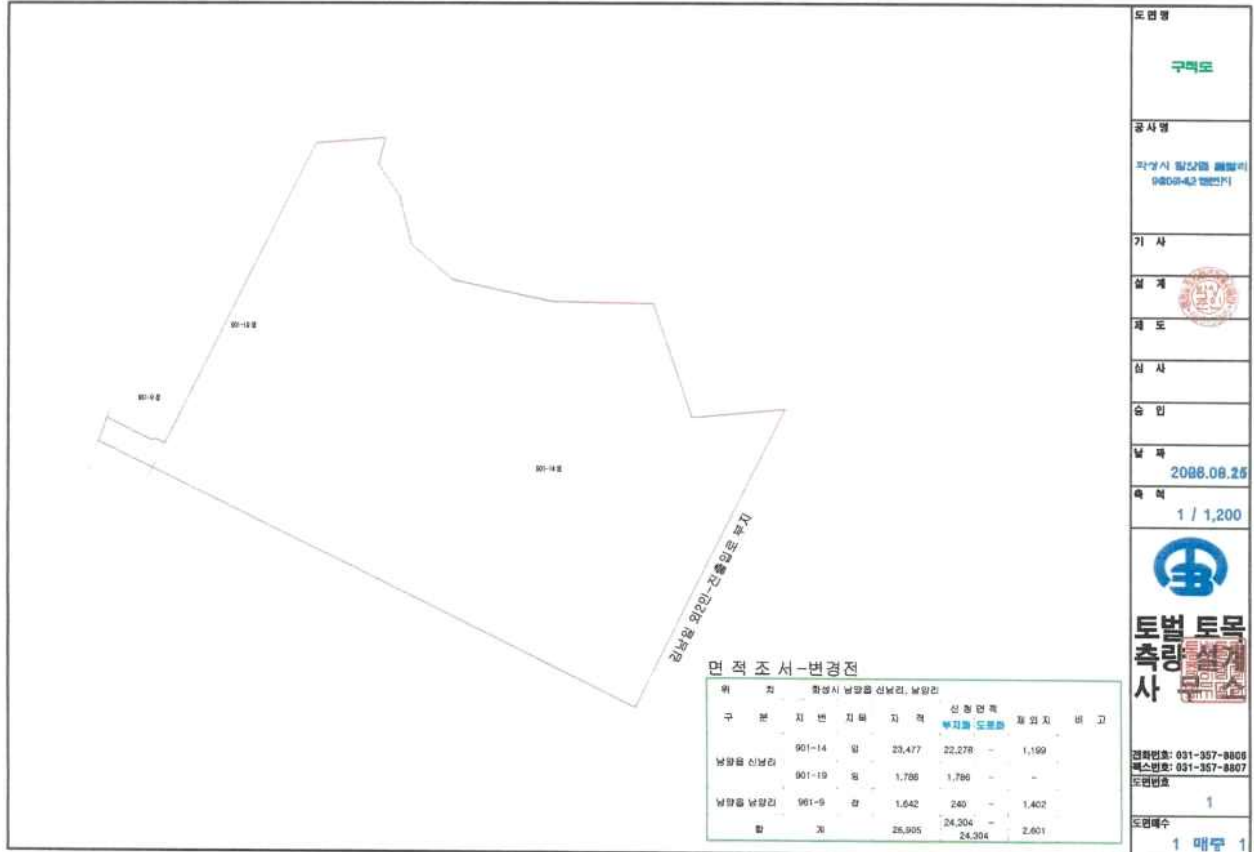
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[첨부자료 - 본건 일련번호(1) 개발행위허가서]

개발행위허가서 (허가 사항 변경)				
허가번호 : 제 2023-4588 호				
수허가자	주 소	화성시 남양읍 남양로829, 508호(현대프라자빌딩)		
	성 명	거성산업개발(주)	생년월일 (법인등록번호)	134811-0288078
허 가 사 항				
허 가 위 치	남양읍 신남리 901-14(임), 901-19(임), 남양읍 남양리 961-9(잡)번지			
허 가 면 적	25,706㎡ 중 24,304㎡ (부지면적: 24,304㎡, 도로면적: 0㎡)			
허 가 목 적	물류창고 부지조성		지 지 역 구	계획관리지역
사 업 기 간	허가일로부터 2026.09.04. 까지		허 가 조 건	불임
당초허가내역	변경사항 : 영의변경, 기간연장 이전허가번호 : 제2019-1158호			
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제2항의 규정에 의하여 위와 같이 허가합니다. 2023. 9. 5. 화 성 시 장 				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[첨부자료 - 본건 일련번호(1) 구적도]



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지목	도로접면	형상 지세	2026년 개별공시지가 (원/㎡)
1	남양읍 신남리	901-14	22,278	계획관리	개발행위 허가득 (토목공사중)	임야	소로한면	사다리 완경사지	60,900
2	남양읍 신남리	901-34	4,382	계획관리	자연림	임야	맹지	사다리 급경사지	47,300
3	남양읍 신남리	901-13	4,878 X (46 / 9,756)	계획관리	도로	도로	-	사다리 완경사지	143,900
4	남양읍 신남리	901-57	1,199 X (23 / 1,199)	계획관리	도로	임야	-	사다리 완경사지	65,400
5	남양읍 남양리	961-11	1,484	계획관리	자연림	임야	맹지	부정형 급경사지	69,900
6	남양읍 남양리	961-21	163	계획관리	자연림	임야	맹지	부정형 급경사지	79,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	거래일자	총거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)
		건물면적(㎡)		지 목		토지거래가액(원) ¹⁾	
ㄱ	남양읍 활초리 192-4	2,949 -	계획관리	공장신설승인 (토목공사중) 임	2026.01.08 -	1,650,218,969 1,650,218,969	560,000
ㄴ	남면 신남리 882-28	5,194 -	계획관리	자연림 임	2025.10.21 -	1,175,000,000 1,175,000,000	226,000

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)
				지 목			
a	마도면 석교리 458-15	1,139	계획관리	개발행위허가 (토목공사중) 임	2025.07.18	경매	623,000
b	남양읍 활초리 195-26	1,661	계획관리	상업나지 (건축신고필) 임	2025.07.10	공매	630,000
c	마도면 청원리 산170-3	8,651	계획관리	공장신설승인 (토목공사중) 임	2025.07.24	경매	548,000
d	마도면 석교리 404-6	1,984	계획관리	자연림 임	2025.04.15	공매	171,000
e	남양읍 남양리 산241-1	13,091	계획관리	자연림 임	2023.09.05	경매	332,000

[출처: 한국감정평가사협회]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
소규모 공장지대	계획관리	자연림	소로변	650,000 ~ 750,000	-
소규모 공장지대	계획관리	자연림	맹지	250,000 ~ 300,000	-

4. 경매통계

용도별	경기 화성시 만세구 2025년 06월 ~ 2026년 05월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
임야	61,023,388,690	38,151,860,450	62.5	266	54	20.3

[출처:인포케어]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

1.1. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2026.01.01]

일련 번호	비 교 표준지	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
1 ~ 6	A	남양읍 신남리	산15	4,133	계획관리	자연림	임	세로(가)	부정형 완경사지	76,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

비교표준지	지 역	용도지역	지가변동률(%)
A	경기도 화성시 만세구	계획관리지역	2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.202
			2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.191
			2026.03.01 ~ 2026.03.31 : 0.176
			2026.04.01 ~ 2026.04.30 : 0.235

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	기 간	계 산 식	시점수정치
1 ~ 6	A	2026.01.01 ~ 2026.06.15	$(1 + 0.00202) \times (1 + 0.00191) \times$ $(1 + 0.00176) \times (1 + 0.00235) \times$ $(1 + 0.00235 \times 46/30)$	1.01170

1.3. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결 정 의 건	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

■ 개별요인 비교항목 [임야지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접 근 조 건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환 경 조 건	자연환경	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 기타규제(고압선, 분묘 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	1.08	1.15	1.00	1.15	1.15	1.00	1.643
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(도로의 폭 등) 및 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등), 획지조건(본건은 광평수면적에서 열세하나, 토목공사 진행정도로 보아 본건이 우세함), 행정조건(개발행위허가 등)에서 우세합니다.						
2	A	0.75	1.15	1.00	0.75	1.00	1.00	0.647
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(도로의 폭 등) 및 획지조건(고지, 경사도 등)에서 열세하고 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등)에서 우세합니다.						
3	A	1.08	1.15	1.00	1.50	0.33	1.00	0.615
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(도로의 폭 등) 및 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등), 획지조건(경사도 등)에서 우세하고, 행정조건(도로로 이용)에서 열세합니다.						
4	A	1.08	1.15	1.00	1.50	0.33	1.00	0.615
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(도로의 폭 등) 및 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등), 획지조건(경사도 등)에서 우세하고, 행정조건(도로로 이용)에서 열세합니다.						
5	A	0.75	1.15	1.00	0.75	0.85	1.00	0.550
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(도로의 폭 등) 및 획지조건(고지, 경사도 등), 행정조건(접도구역 저축 등)에서 열세하고 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등)에서 우세합니다.						
6	A	0.75	1.15	1.00	0.75	0.85	1.00	0.550
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(도로의 폭 등) 및 획지조건(고지, 경사도 등), 행정조건(접도구역 저축 등)에서 열세하고 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등)에서 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.5. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)
평가 사례	a	마도면 석교리 458-15	1,139	계획관리	개발행위허가 (토목공사중) 임	2025.07.18	경매	623,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구	분	비 교 사 례	비교사례단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격 차 율
		비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)						
비교사례 기준 비교표준지가액	a		623,000		1.02320	1.000	0.646	411,795	5.299
기 준 시 점 비교표준지가액	A		76,800		1.01170	-	-	77,699	
산 출 내 역	시점수정	화성시 만세구 계획관리지역 지가변동률 (2025.07.18 ~ 2026.06.15)							
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.							
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개 별 요 인 비 교 치	
		1.00	0.95	1.00	0.80	0.85	1.00	0.646	
		비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등) 및 획지조건(토목공사 진행 정도 등), 행정조건(개발행위허가등)에서 열세합니다.							

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비 교 표준지	결 정 의 건	그 밖의 요인 보정치
1 ~ 6	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	5.29

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1	76,800	1.01170	1.000	1.643	5.29	675,000
2	76,800	1.01170	1.000	0.647	5.29	266,000
3	76,800	1.01170	1.000	0.615	5.29	253,000
4	76,800	1.01170	1.000	0.615	5.29	253,000
5	76,800	1.01170	1.000	0.550	5.29	226,000
6	76,800	1.01170	1.000	0.550	5.29	226,000

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	675,000	22,278	15,037,650,000
2	266,000	4,382	1,165,612,000
3	253,000	23	5,819,000
4	253,000	23	5,819,000
5	226,000	1,484	335,384,000
6	226,000	163	36,838,000
합계		28,353	16,587,122,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

2.1. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	거래일자	총거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)		지 목	사용승인일	토지거래가액(원)	
1 ~ 6	ㄱ	남양읍 활초리	2,949	계획관리	공장신설승인 (토목공사중)	2026.01.08	1,650,218,969	560,000
		192-4	-		임	-	1,650,218,969	
		토지만의 거래입니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

2.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률(%)
ㄱ	경기도 화성시 만세구	계획관리지역	2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.202
			2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.191
			2026.03.01 ~ 2026.03.31 : 0.176
			2026.04.01 ~ 2026.04.30 : 0.235

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1 ~ 6	ㄱ	2026.01.08 ~ 2026.06.15	$(1 + 0.00202 \times 24/31) \times (1 + 0.00191) \times$ $(1 + 0.00176) \times (1 + 0.00235) \times$ $(1 + 0.00235 \times 46/30)$	1.01124

2.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

■ 지역요인 비교

결 정 의 견	지 역 요 인 비 교 치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [임야지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접 근 조 건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환 경 조 건	자연환경	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 기타규제(고압선, 분묘 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	ㄱ	1.15	1.10	1.00	0.95	1.00	1.00	1.202
		본건은 거래사례 대비 가로조건(도로의 폭 등) 및 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등)에서 우세하고, 획지조건(토목공사 진행정도)에서 열세합니다.						
2	ㄱ	0.80	1.10	1.00	0.62	0.87	1.00	0.475
		본건은 거래사례 대비 가로조건(도로의 폭 등) 및 획지조건(고지, 경사도 등), 행정조건(사례는 공장신설승인득)에서 열세하고 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등)에서 우세합니다.						
3	ㄱ	1.15	1.10	1.00	1.08	0.33	1.00	0.451
		본건은 거래사례 대비 가로조건(도로의 폭 등) 및 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등), 획지조건(경사도 등)에서 우세하고, 행정조건(도로로 이용중)에서 열세합니다.						
4	ㄱ	1.15	1.10	1.00	1.08	0.33	1.00	0.451
		본건은 거래사례 대비 가로조건(도로의 폭 등) 및 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등), 획지조건(경사도 등)에서 우세하고, 행정조건(도로로 이용중)에서 열세합니다.						
5	ㄱ	0.80	1.10	1.00	0.62	0.74	1.00	0.404
		본건은 거래사례 대비 가로조건(도로의 폭 등) 및 획지조건(고지, 경사도 등), 행정조건(사례는 공장신설승인득/본건 접도구역저촉)에서 열세하고 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등)에서 우세합니다.						
6	ㄱ	0.80	1.10	1.00	0.62	0.74	1.00	0.404
		본건은 거래사례 대비 가로조건(도로의 폭 등) 및 획지조건(고지, 경사도 등), 행정조건(사례는 공장신설승인득/본건 접도구역저촉)에서 열세하고 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등)에서 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	560,000	1.000	1.01124	1.000	1.202	681,000
2	560,000	1.000	1.01124	1.000	0.475	269,000
3	560,000	1.000	1.01124	1.000	0.451	255,000
4	560,000	1.000	1.01124	1.000	0.451	255,000
5	560,000	1.000	1.01124	1.000	0.404	229,000
6	560,000	1.000	1.01124	1.000	0.404	229,000

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	681,000	22,278	15,171,318,000
2	269,000	4,382	1,178,758,000
3	255,000	23	5,865,000
4	255,000	23	5,865,000
5	229,000	1,484	339,836,000
6	229,000	163	37,327,000
합계		28,353	16,738,969,000

3. 토지 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1~6	16,587,122,000	16,738,969,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V 감정평가액 결정

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
부동산	16,587,122,000
합 계	16,587,122,000

(토 지) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/㎡)	금 액(원)	
1	경기도 화성시 만세구 남양읍 신남리	901-14	임야	계획관리	22,278	22,278	675,000	15,037,650,000	개발행위허가 특한 토지
2	경기도 화성시 만세구 남양읍 신남리	901-34	임야	계획관리	4,382	4,382	266,000	1,165,612,000	
3	경기도 화성시 만세구 남양읍 신남리	901-13	도로	계획관리	46 4,878 X -- 9,756	23	253,000	5,819,000	현황 도로 (주)코람코자산 신탁 소유지분
4	경기도 화성시 만세구 남양읍 신남리	901-57	임야	계획관리	23 1,199 X -- 1,199	23	253,000	5,819,000	현황 도로 (주)코람코자산 신탁 소유지분
5	경기도 화성시 만세구 남양읍 남양리	961-11	임야	계획관리	1,484	1,484	226,000	335,384,000	

(토 지) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/㎡)	금 액(원)	
6	경기도 화성시 만세구 남양읍 남양리	961-21	임야	계획관리	163	163	226,000	36,838,000	
	합 계							₩16,587,122,000.-	
				이	하	여	백		

(토 지) 감 정 평 가 요 항 표

지 리 적 위 치	본건은 경기도 화성시 만세구 남양읍 신남리 소재 "화성I.C" 서측 근거리에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 소규모 공장 및 농경지, 임야, 단독주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지 여건은 보통시됩니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 진출입 가능하며, 노선버스정류장이 인근에 소재하여 교통환경은 보통시됩니다.
접 면 도 로	일련번호(1) : 본건 남측으로 노폭 약 10m의 도로(일련번호(3),(4))와 접합니다. 일련번호(2),(5),(6) : 지적 및 현황 맹지상태입니다.
지세 및 형상	일련번호(1) : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 평탄작업중인 사다리형 토지입니다. 일련번호(2) : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 높은 사다리 급경사지입니다. 일련번호(3) : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 다소 높은 사다리 완경사지입니다. 일련번호(4) : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 다소 높은 사다리 완경사지입니다. 일련번호(5) : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 높은 부정형 급경사지입니다. 일련번호(6) : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 높은 부정형 급경사지입니다.
이 용 상 태	일련번호(1) : 개발행위허가를 득하고 물류창고 부지로 조성 중입니다. 일련번호(2),(5),(6) : 자연림 상태입니다. 일련번호(3),(4) : 도로로 이용 중입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	일련번호(1) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업관리), 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토 지거래계약에관한허가구역(지정기간:25.8.26.~26.8.25./허가대상자:외국인 등/허가대상용도: 단독·다가구·연립·다세대주택,아파트) 일련번호(2) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업관리), 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토 지거래계약에관한허가구역(지정기간:25.8.26.~26.8.25./허가대상자:외국인 등/허가대상용도: 단독·다가구·연립·다세대주택,아파트) 일련번호(3) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업관리), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가 축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관 리권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:25.8.26.~26.8.25./허가 대상자:외국인 등/허가대상용도:단독·다가구·연립·다세대주택,아파트) 일련번호(4) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업관리), 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토 지거래계약에관한허가구역(지정기간:25.8.26.~26.8.25./허가대상자:외국인 등/허가대상용도: 단독·다가구·연립·다세대주택,아파트)

(토 지) 감 정 평 가 요 항 표

	일련번호(5) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업관리), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:25.8.26.~26.8.25./허가대상자:외국인 등/허가대상용도:단독·다가구·연립·다세대주택,아파트) 일련번호(6) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업관리), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 토석채취제한지역<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:25.8.26.~26.8.25./허가대상자:외국인 등/허가대상용도:단독·다가구·연립·다세대주택,아파트)
제시목록 외의 물건	해당사항 없습니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 외 특이사항	해당사항 없습니다.

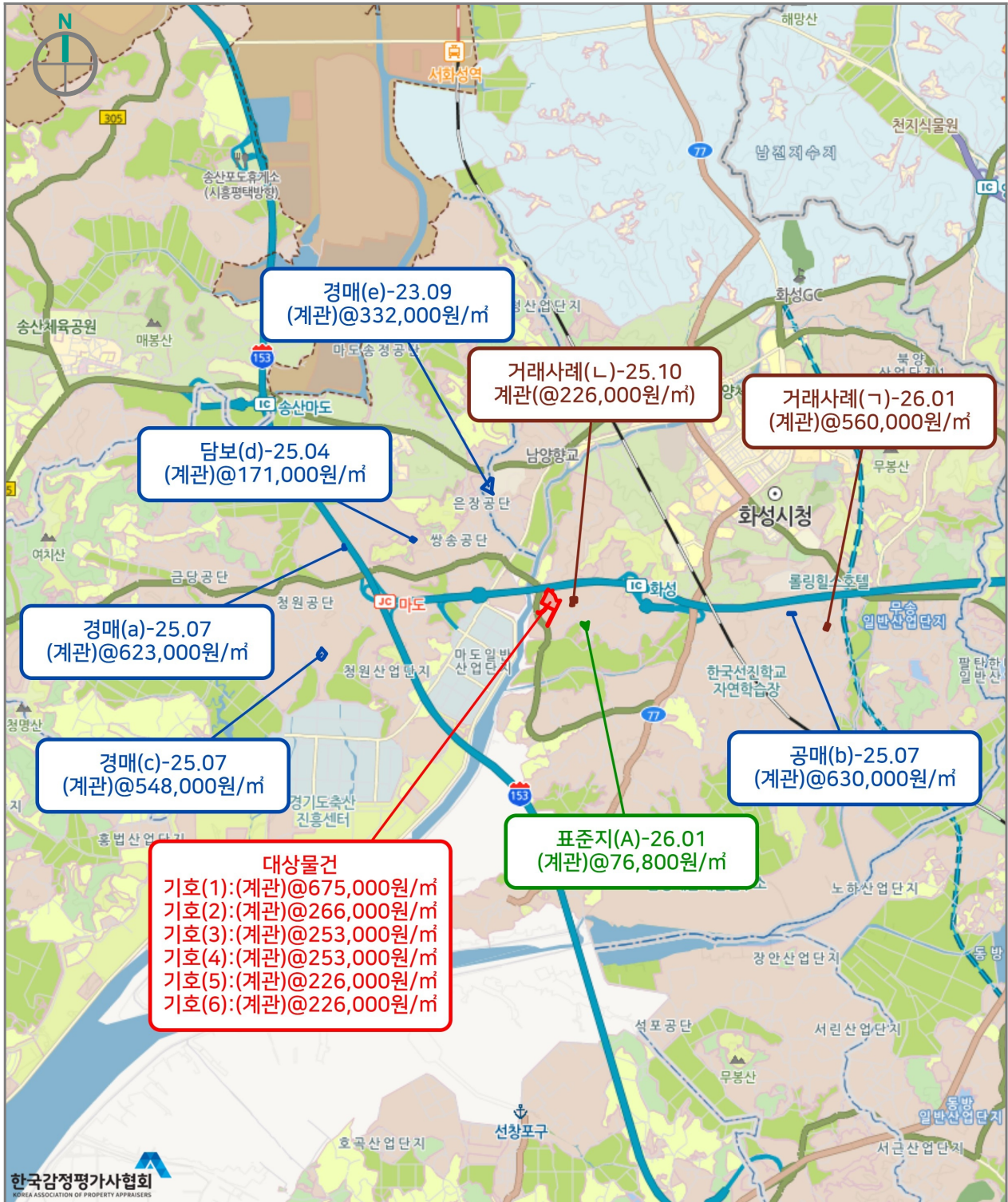
광역위치도

소재지	경기도 화성시 만세구 남양읍 신남리 901-14 외
-----	------------------------------



상 세 위 치 도

소재지	경기도 화성시 만세구 남양읍 신남리 901-14 외
-----	------------------------------





- 용도지역구분선

사 진 용 지



본건전경



주위전경

사 진 용 지



토지1,2,5,6 전경



토지1,2,5,6 전경

사 진 용 지



토지3 전경



토지4 전경