

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 서울은평새마을금고 이사장

건명 : 경기도 화성시 남양읍 북양리 691-6 소재 부동산 감정평가

번호 : 삼창 제 H20255-06018-1 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

경기도 의정부시 의정부동
526 석천빌딩 5층

TEL.031-826-9400 / FAX.031-826-9770



감정평가 심사 인증서

감정서번호	H20255-06018-1	심 의 일	2025-06-26
평가목적	시가참고	담당평가사	정우현
발 의 처	서울은평새마을금고 이사장		
제 출 처	서울은평새마을금고 본점		
물건소재지	경기도 화성시 남양읍 북양리 691-6		
감정평가액	一金五拾七億九仟八百貳拾參萬六仟圓整 (₩5,798,236,000.-)		

본 건 (감정평가서번호 삼창 제H20255-06018-1호)은 우리 법인의 감정평가 심사위원회 규정에 의한 심사대상 감정평가건 으로서 본 감정평가서는 심사사항(감정평가가격의 적정성, 감정평가내용의 적정성, 협약사항 및 협조사항의 이행,기타 감정평가와 관련된 사항)에 충실하게 작성되어, 본사 감정평가 심사위원회의 심사를 필하였음을 확인합니다.

(주)삼창감정평가법인 대표이사 임재남



물건개요

소재지	경기도 화성시 남양읍 북양리 691-6		
감정평가액	5,798,236,000	소유자	주식회사케이엔와이

대상물건 전경





(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 정우현

 (인)

(주) 삼창감정평가법인 경기북부지사장 박치정 (서명 또는 인)

감정평가액	오십칠억구천팔백이십삼만육천원정 (₩5,798,236,000.-)					
의뢰인	서울은평새마을금고 이사장	감정평가목적	일반거래			
제출처	서울은평새마을금고 본점	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사케이엔와이 (수탁자: 신영부동산신탁주식회사)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 06. 26	2025. 06. 26	2025. 06. 26		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡)또는수량	종별	면적(㎡)또는수량	단가	금액
	토지	1,778.6	토지	1,778.6	3,260,000	5,798,236,000
	합계					₩5,798,236,000
	이	하	여	백		
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자	감정평가사	 (인)			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 경기도 화성시 남양읍 북양리 소재 '북양리교차로' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 일 반거래 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높 다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일 반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
 1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
 2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
 - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
 3. 지역요인 비교
 4. 개별요인 비교
 5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.
 - 나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

4. 그 밖의 사항

- 가. 기준시점 현재 대상토지는 주차장(일시적이용)으로 이용중임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개발공시지가 (원/㎡) (2025년)	비고
1)	남양읍 북양리 691-6	1,778.6	1,778.6	대	준주거	상업나지	중로각지	사다리 평 지	1,540,000	-
합계	-	1,778.6	1,778.6	-	-	-	-	-	-	-

나. 위치도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준으로 2025년 6월 26일로 함.

나. 실지조사(2025년 6월 26일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일: 2025.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	남양읍 북양리 692-2	1,849.7	대	준주거	주거나지	중로각지	사다리 평 지	1,540,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	경기도 화성시 '주거지역'	2025.01.01~2025.06.26	1.401	1.01401	2025년 5월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.10	개통 및 연속성 등에서 우세함.
접 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
환 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.100	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	남양읍 북양리 692-1	대	1,950.5	준주거	상업용	자산재평가	2024.09.30	3,060,000	1,767,000	1.73
②	남양읍 북양리 691-2	대	1,889.8	준주거	주거 나지	담보	2023.06.20	2,900,000	1,527,000	1.9
③	남양읍 북양리 694-2	대	2,471.8	준주거	주거 나지	담보	2024.08.26	2,790,000	1,473,000	1.89
④	남양읍 남양리 2222-3	대	512.4	준주거	상업 나지	담보	2023.01.02	3,230,000	1,457,000	2.22
⑤	남양읍 남양리 2280-2	대	1,490	준주거	주상 나지	담보	2024.05.17	4,030,000	1,596,000	2.53
⑥	남양읍 남양리 2290-1	대	473.6	준주거	상업 나지	담보	2024.03.08	4,540,000	1,755,000	2.59
⑦	남양읍 북양리 691-5	대	2,274.8	준주거	주거 나지	담보	2022.08.17	2,650,000	1,450,000	1.83
⑧	남양읍 북양리 691-6 (대상토지)	대	1,778.6	준주거	주거 나지	담보	2022.08.17	2,650,000	1,450,000	1.83

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

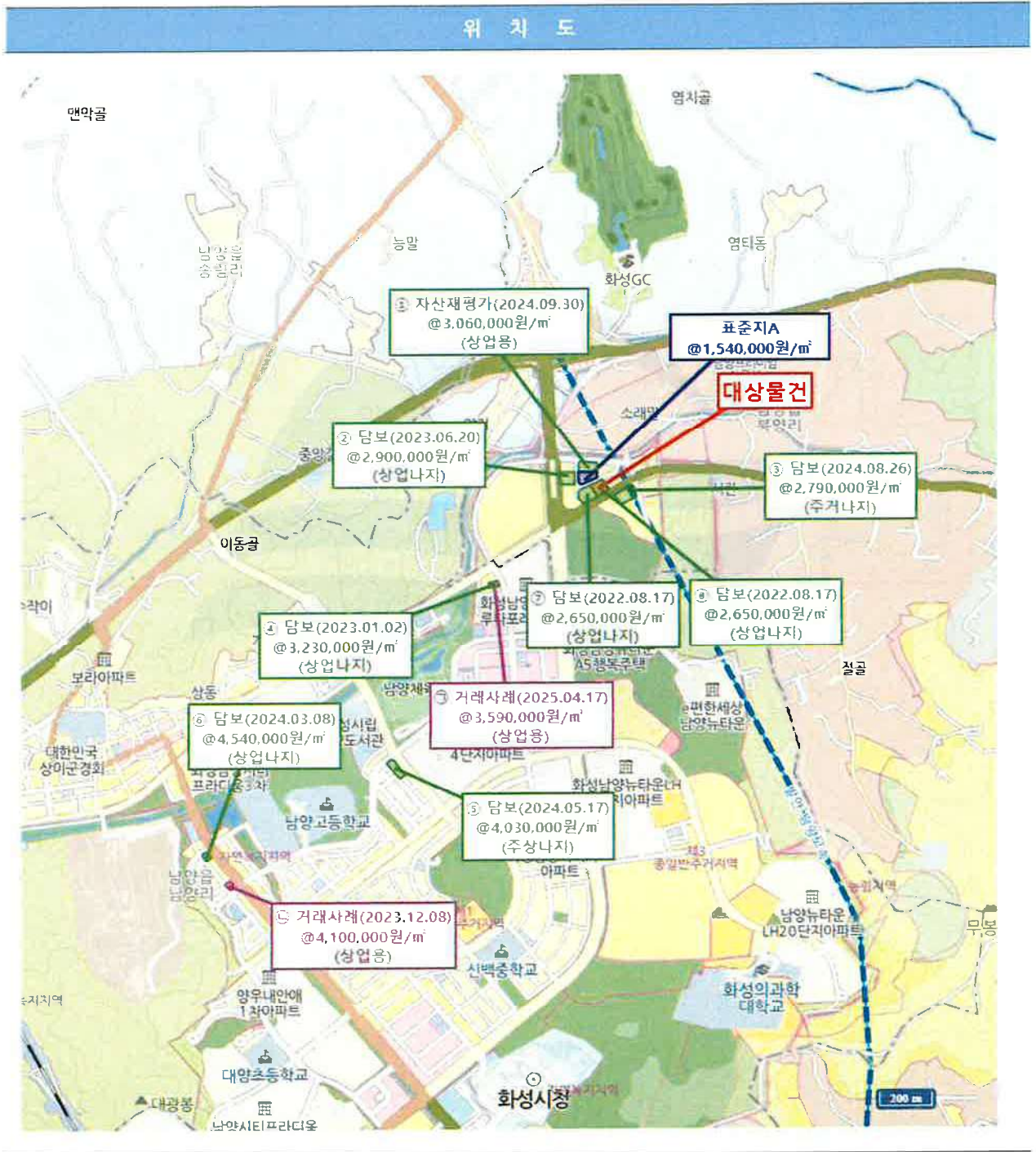
나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	남양읍 남양리 2222-3	대	준주거	512.4	상업용	6,150,000,000 (건물포함)	약 3,590,000	2025.04.17	1,546,000
비 고 <토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2023.01.02), 면적 : 2,042.35㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{[6,150,000,000\text{원} - (2,200,000\text{원}/\text{㎡} \times 48/50 \times 2,042.35\text{㎡})] / 512.4\} \approx 3,590,000/\text{㎡}$									
㉡	남양읍 남양리2290 -6	대	준주거	474.9	상업용	3,000,000,000 (건물포함)	약 4,100,000	2023.12.08	1,710,000
비 고 <토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2020.09.23), 면적 : 861.38㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{[3,000,000,000\text{원} - (1,300,000\text{원}/\text{㎡} \times 47/50 \times 861.38\text{㎡})] / 474.9\} \approx 4,100,000/\text{㎡}$									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 감정평가전례 및 거래사례의 위치



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
준주거	주거나지	중로변	3,300,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산

나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경기			화성시			남양읍		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/대지	60.20	62.41	257	55.24	60.27	25	65.64	65.64	1

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

$$\text{■ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ①
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 위의 사례를 비교사례로 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	경기도 화성시 '주거지역'	2024.09.30~2025.06.26	2.181	1.02181	2025년 5월 연장적용

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 상업지대 [표준지A/비교사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례①)	비 고
가 조	로 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	0.95	계통 및 연속성 등에서 열세함.
점 조	근 건	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환 조	경 건	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
		인근환경		
		자연환경		
획 조	지 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.00	유사함.
		방위, 고저 등		
		접면도로 상태		
행 조	정 건	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 조	타 건	기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	3,060,000	1.02181	1.000	0.950	2,970,402

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례① 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{2,970,402}{1,540,000 \times 1.01401} = 1.902$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	1.90

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	1,540,000	1.01401	1.000	1.100	1.90	3,263,692	3,260,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	남양읍 남양리 2222-3	대	준주거	512.4	상업용	6,150,000,000 (건물포함)	약 3,590,000	2025.04.17	1,546,000
<토지단가 산출개요> 비 고 ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2023.01.02), 면적 : 2,042.35 ■ 토지 추정단가 : $\{6,150,000,000\text{원} - (2,200,000\text{원}/\text{㎡} \times 48/50 \times 2,042.35)\} / 512.4 \approx 3,590,000/\text{㎡}$									

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률 (%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	경기도 화성시 '주거지역'	2025.04.17~2025.06.26	0.532	1.00532	2025년 5월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1)/거래사례㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉔)	비 고
가 조	로 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	유사함.
접 조	근 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	0.95	상업지역 중심과의 접근성 등에서 열세함.
환 조	경 건	고객의 유동성과의 적합성	0.93	고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
		인근환경		
		자연환경		
획 조	지 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.05	접면도로 상태 등에서 우세함.
		방위, 고저 등		
		접면도로 상태		
행 조	정 건	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 조	타 건	기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.928	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㉠	3,590,000	1.000	1.00532	1.000	0.928	3,349,243	3,350,000	-

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	3,260,000	3,350,000	3,260,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	경기도 화성시 남양읍 북양리 691-6	1,778.6	1,778.6	3,260,000	5,798,236,000	-
합 계		1,778.6	1,778.6	-	5,798,236,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	5,798,236,000	상세내역은 명세표 참조
합 계	5,798,236,000	-

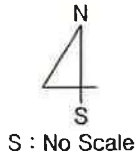
끝.

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경기도 화성시 남양읍 북양리	691-6	대	준주거지역	1,778.6	1,778.6	3,260,000	5,798,236,000	
	합계			이 하		여	백	₩5,798,236,000.-	

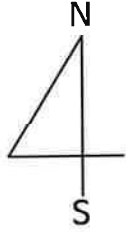
토지 감정평가요항표

위치도 및 지적도



위치 및 주위환경	대상토지는 경기도 화성시 남양읍 북양리 소재 '북양리교차로' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 아파트예정부지, 근린생활시설 등이 소재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통임.
교통상황 및 도로상태	대상토지까지 차량출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임. 남측 및 북측으로 너비 약 25미터 및 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.
형태 및 이용상황	인접지 대비 평탄한 사다리형의 토지로서, 상업나지 상태임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	<ul style="list-style-type: none"> ■ 일련번호 1) 준주거지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가축사육제한구역(전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 성장관리권역(수도권정비계획법)
제시목록외의 물건	해당사항 없음.
공부와의 차이	해당사항 없음.
임대관계 및 기타	<ul style="list-style-type: none"> ■ 임대관계 : 미상임. ■ 기타 : 해당사항 없음.

광역위치도

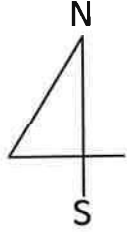


소재지

경기도 화성시 남양읍 북양리 691-6

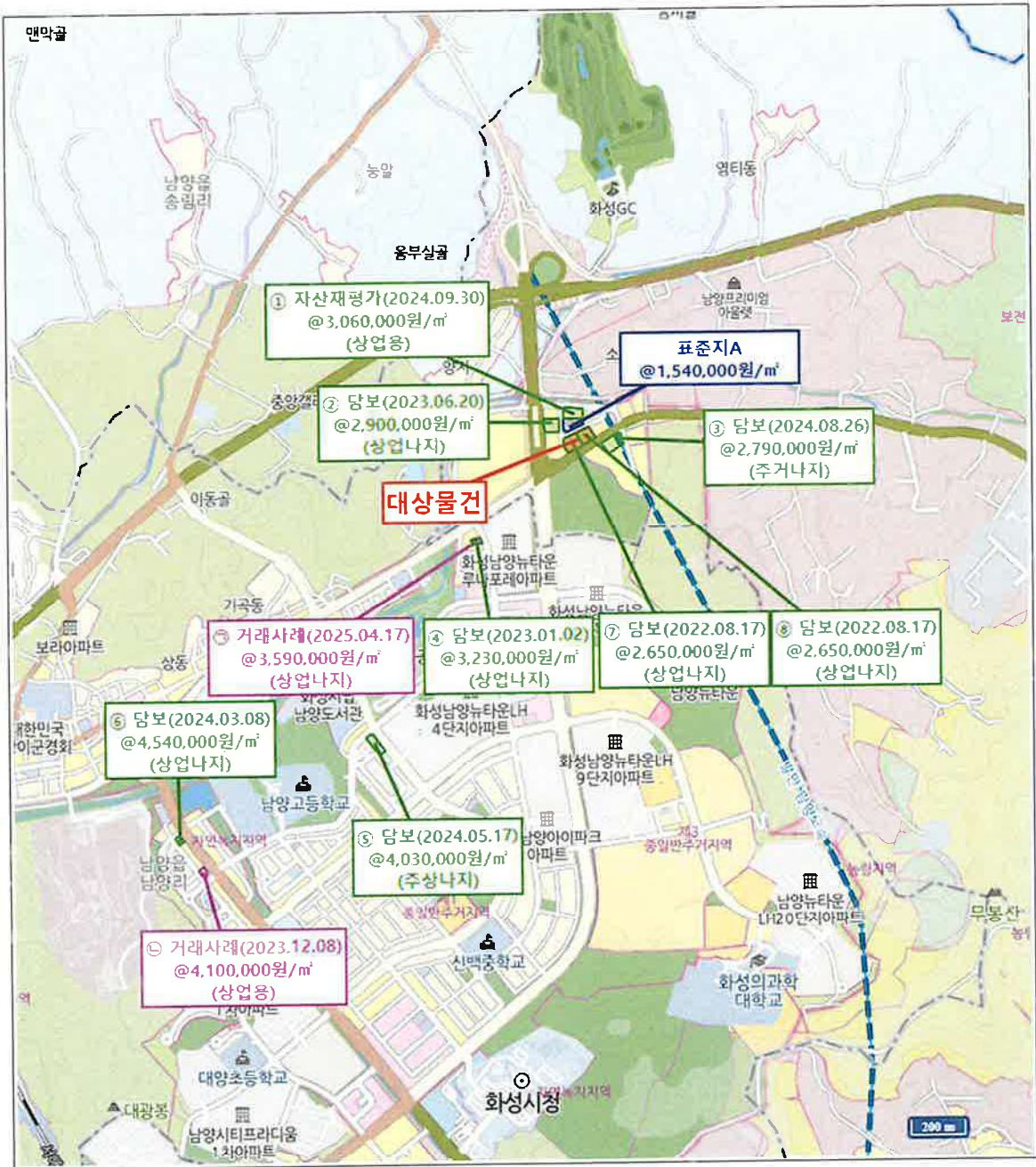


상세위치도

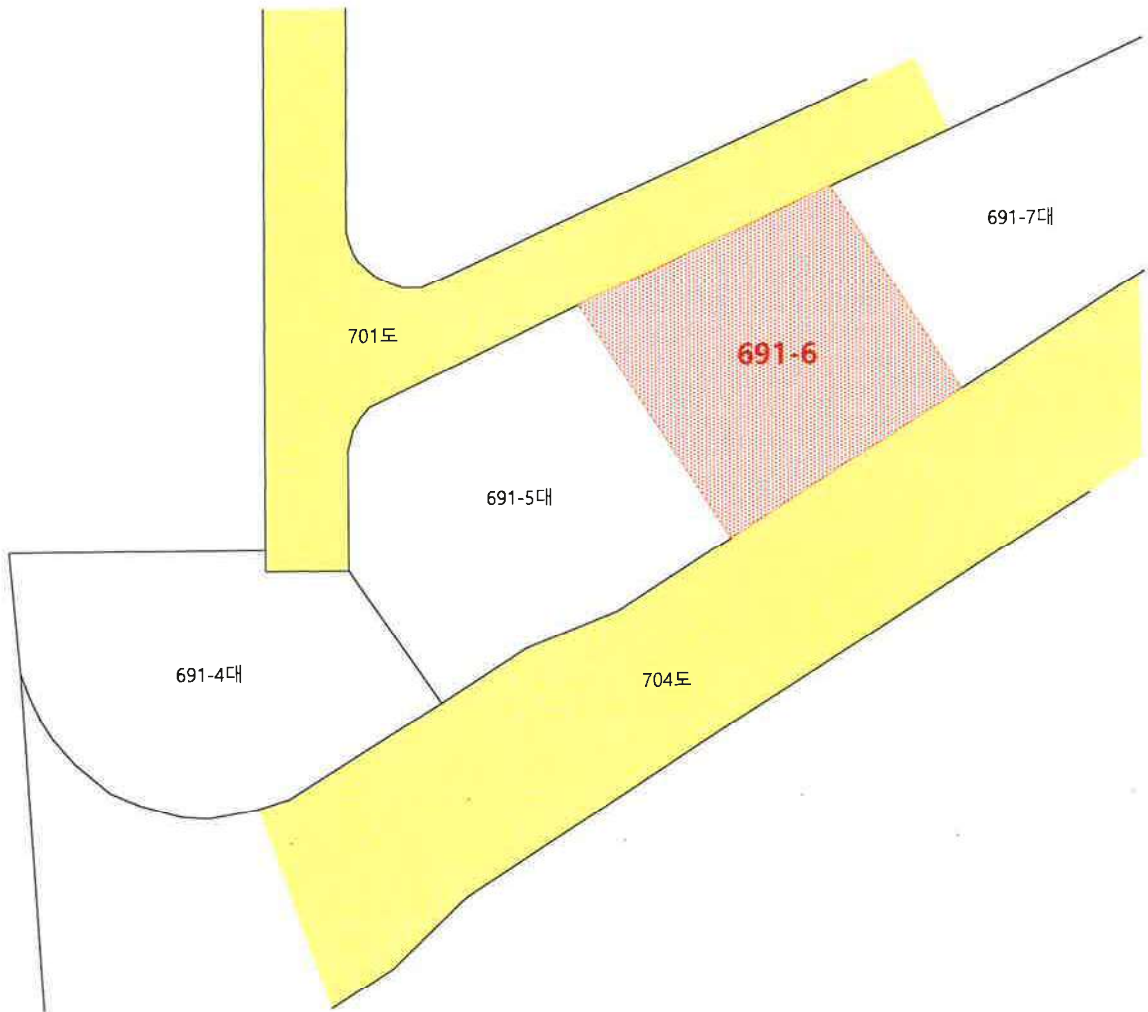
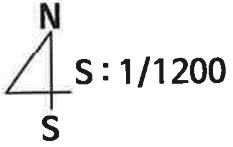


소재지

경기도 화성시 남양읍 북양리 691-6



지적개황도



사 진 용 지



[대상물건 전경]



[대상물건 전경]

사 진 용 지



[주위전경(전면)]



[주위전경(후면)]

(주) 삼창 감정평가법인

수 신 : 서울은평새마을금고 이사장
(경 유)
참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 감사드립니다.

2. 2025.06.25자로 의뢰하신 『경기도 화성시 남양읍 북양리 691-6 소재 부동산 감정평가』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙	임 :	1. 감 정 평 가 서	1부	
		2. 수 수 료 청 구 서	1부	끝.

(주)삼창감정평가법인
경기북부지사장

시 행 삼창H20255-06018-1호 (2025. 06. 26)

우)11624 경기도 의정부시 의정부동 526 석천빌딩 5층 전화 031-826-9400 FAX 031-826-9770

"(세금계산서) 전화(031)826-9400 FAX 031)826-9770 E-mail : samchangn@kapaland.co.kr" <http://www.isamchang.com>



주)삼창감정평가법인

수수료 청구서

서울은평새마을금고 이사장 귀하

삼창 제 H20255-06018-1 호

—금이백삼십삼만이천원정

₩2,332,000

의뢰문서번호 :

의뢰일자 : 2025.06.25

건명 : 경기도 화성시 남양읍 북양리 691-6 소재 부동산 감정평가

청구내역

과목	금액	비고
가. 평가수수료	2,006,506	
나. 여비	113,800	
물건조사비		
공부발급비		
기타실비		
특별용역비		
소계	113,800	
공급가액	2,120,000	* 1,000원미만절사
부가가치세	212,000	
합계	2,332,000	
기납부착수금		
정산청구액	2,332,000	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송금처 ※

※ 사업자등록번호(공급자) : 127-85-34743

※ 송금시 입금계장 메모란에 「의뢰인 또는 채무자」 기재 바람.

새마을금고-구리새마을금고 : 9005-0001-9433-7

(주)삼창감정평가법인 경기북부지사

(주)삼창감정평가법인

경기북부지사장



발급번호 : 202541590024212486

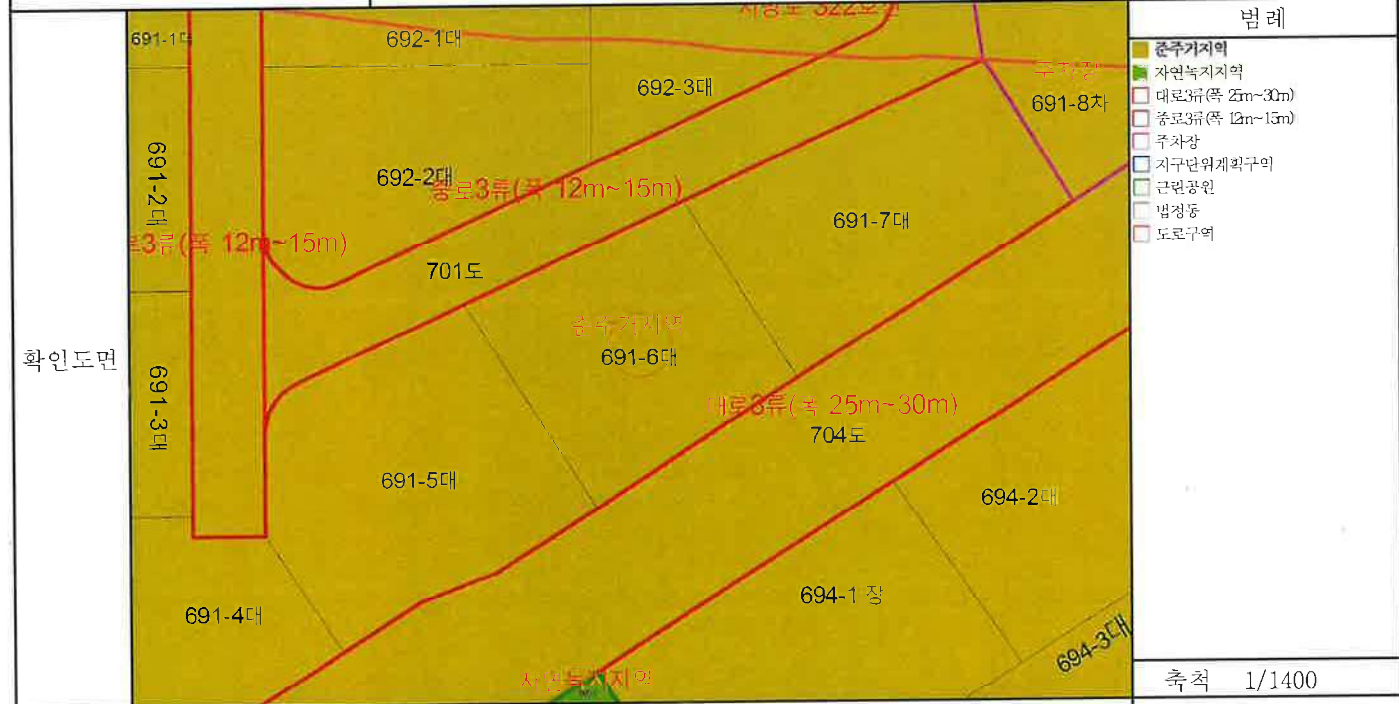
발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 06/ 25

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	조아라	주소			
			전화번호	010-2484-3661		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	경기도 화성시 남양읍 북양리		691-6	대	1,778.6	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준주거지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(집합), 중로3류(폭 12m~15m)(집합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 06/ 25

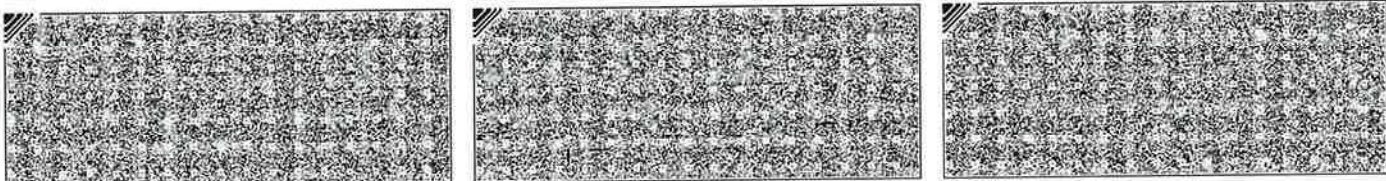
경기도 화성시장

화성시장인 민일사무전용

축척 1/1400

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

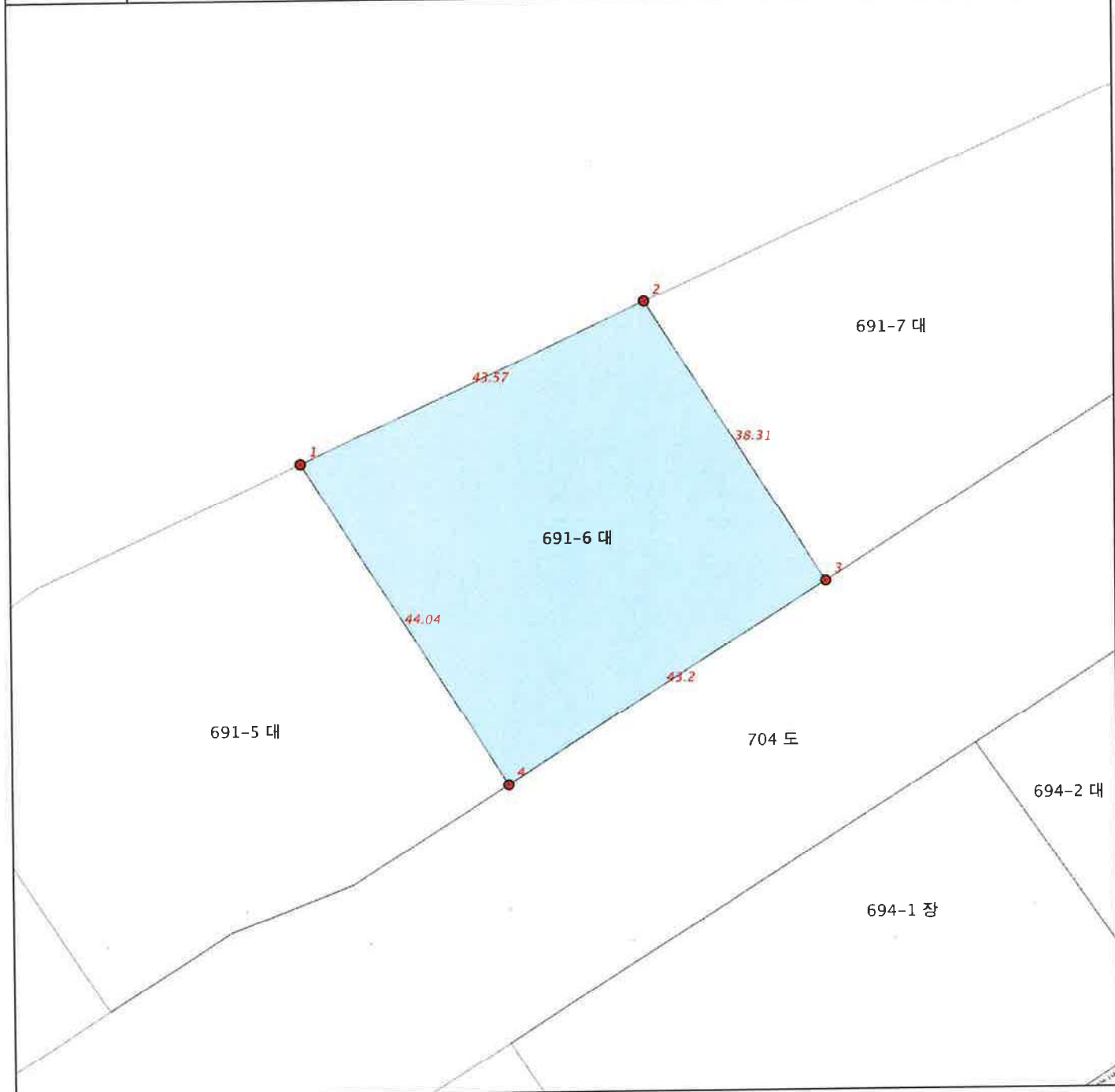


문서확인번호 : 1750-8289-9986-1708



지적도 등본

발급번호	202541590024212518	처리시각	14시 23분 19초	발급자	정부24
토지소재	경기도 화성시 남양읍 북양리	지번	691-6번지	축척	축척: 1/500 단축: 1/700



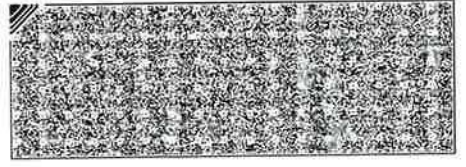
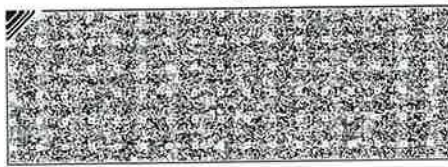
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 06월 25일

경기도 화성시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램을) 하실 수 있습니다.





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1348-2019-025450

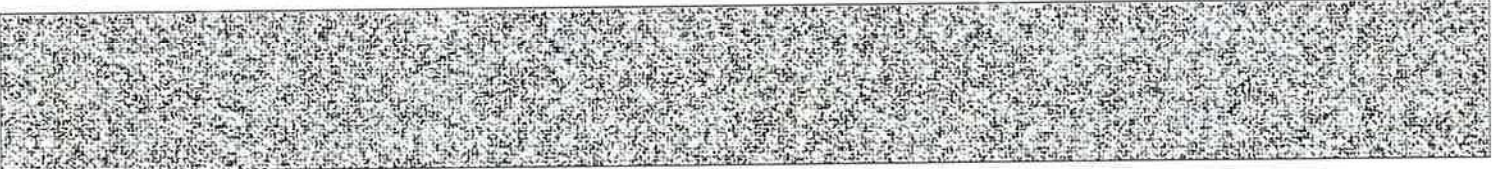


[토지] 경기도 화성시 남양읍 북양리 691-6

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2019년5월8일	경기도 화성시 남양읍 북양리 691-6	대	1778.6㎡	토지개발사업시행으로 인하여 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)					
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항	
1	소유권보존	2019년5월8일 제93882호		소유자 한국토지주택공사 135671-0033355 경상남도 진주시 충의로 19(충무공농)	
2	소유권이전	2019년7월2일 제133631호	2016년2월23일 매매	소유자 화산건설주식회사 134211-0041650 경기도 군포시 광정로 80, 1301호 (산본동,신원타워)	
3	소유권이전	2019년7월2일 제133632호	2017년8월31일 신탁	수탁자 아시아신탁주식회사 110111-3543801 서울특별시 강남구 영동대로 416, 13층(대치동,케이티앤지타워)	
	신탁			신탁원부 제2019-15641호	
4	압류	2019년7월19일 제146747호	2019년7월18일 압류(정수과-16995)	권리자 화성시 3158	
5	4번압류등기말소	2019년7월19일 제146789호	2019년7월19일 해제		
6	소유권이전	2019년8월27일 제169522호	2019년8월27일 신탁재산의귀속	소유자 화산건설주식회사 134211-0041650 경기도 군포시 광정로 80, 1301호 (산본동,신원타워)	
	3번신탁등기말소		신탁재산의 귀속		

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 134202JJU0820506N010190251000025441800015018001112

발급확인번호 AAOE-ZALI-4500

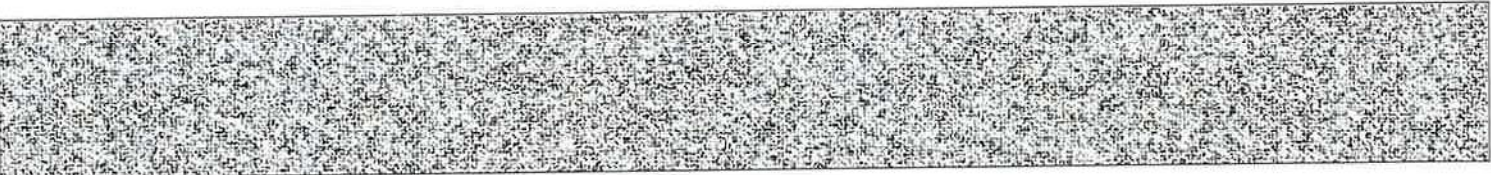
발행일 2025/06/25

[토지] 경기도 화성시 남양읍 북양리 691-6

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
7	소유권이전	2019년8월27일 제169524호	2019년8월27일 신탁	수탁자 주식회사 신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20 (태평로2가)
	신탁			신탁원부 제2019-18258호
8	소유권이전	2022년8월30일 제139045호	2022년8월30일 신탁재산의귀속	소유자 우경건설주식회사 134211-0041650 경기도 군포시 광정로 80, 1301호(산본동,신원타워)
	7번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
9	소유권이전	2022년8월30일 제139046호	2022년1월27일 매매	소유자 주식회사케이앤와이 134811-0653411 경기도 화성시 남양읍 북양리 691-5,691-6 매매목록 제2022-4367호
10	소유권이전	2022년8월30일 제139048호	2022년8월30일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동,신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2022-7406호
11	압류	2025년2월27일 제659119호	2025년2월27일 압류(징수과-00 2798)	권리자 화성시 3158

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음



[토지] 경기도 화성시 남양읍 북양리 691-6

【 매 매 목 록 】				
목록번호	2022-4367			
거래가액	금11,200,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경기도 화성시 남양읍 북양리 691-5	9	2022년1월27일 매매	
2	[토지] 경기도 화성시 남양읍 북양리 691-6	9	2022년1월27일 매매	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 수원지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 6월 25일

법원행정처 등기정보중앙관리소

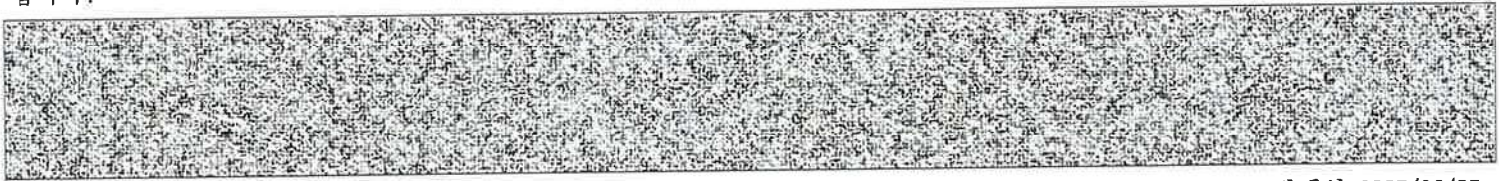
전산운영책임관



- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- * 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 gaps, ulgus is '기록사항 없음' by showing.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 134202JUU0820506N010190251000025441800035018001112

발급확인번호 AAOE-ZALI-4500

발행일 2025/06/25

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1348-2019-025450

[토지] 경기도 화성시 남양읍 북양리 691-6 대 1778.6㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	10

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
11	압류	2025년2월27일 제659119호	관리자 화성시	신영부동산 신탁주식회 사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



고유번호	4159026228-10691-0006			도면번호	102	발급번호	202541590-02421-2524
토지소재	경기도 화성시 남양읍 북양리			장 번호	1-1	지리시각	14시 24분 10초
지번	691-6	축척	수치	비고		발급자	인터넷민원

토지 대장

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동일자		주소		등록번호
			추척	수치	변동일자	변동일자	성명 또는 명칭	등 록 번 호	
(08) 대	*1,778.6*	(76) 2019년 04월 12일	토지가발사업 완료		2022년 08월 30일		서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)		
			---	이하 여백			신영부동산신탁주식회사		110111-7*****
							---	이하 여백	
등급수정 년월일									
토지등급 (기준수확양등급)									
개별공시지가(기준일)	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일			용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	1,261,000	1,325,000	1,450,000	1,416,000	1,460,000	1,540,000			

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 6월 25일

경기도 화성시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

