등록자 : 장시영 등록일시 : 2025.12.17 11:38 열람인증번호 : 3754040 출력일시 : 2026.03.17 14:02

감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 우리자산신탁주식회사 소유물건(2025타경59067)

의 뢰 인 : 수원지방법원
사법보좌관 윤현숙

감정서번호 : K2512-2-1503

열람용

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

프라임감정평가법인(주) 경기지사

TEL. 031-212-6802 FAX. 031-212-6807

(부동산) 감정평가표

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

프라임감정평가법인(주) 경기지사 (인)
지사장 이윤창

감 정 평 가 사 장 시 영 (인)
장시영

감정평가액	육십칠억오천일백사십삼만사천원정 (₩6,751,434,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 사법보좌관 윤현숙	감정평가 목적	경매	
제 출 처	수원지방법원 경매17계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사 (2025타경59067)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 12. 16	2025. 12. 16	2025. 12. 16

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	토지	1,487.1	토지	1,487.1	4,540,000	6,751,434,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩6,751,434,000.-

심사확인

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 김상만 (인)

열람용

(토지) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	경기도 화성시 남양읍 남양리	2229-7	대	일반상업지역	1,487.1	1,487.1	4,540,000	6,751,434,000	
	합 계							₩6,751,434,000.-	
				이	하	여	백		

열람용

등록자 : 장시영 등록일시 : 2025.12.17 11:38 열람인증번호 : 3754040 출력일시 : 2026.03.17 14:02

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 남양읍 남양리 소재 '남양고등학교' 북동측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 수원지방법원 경매17계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

열람용

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 12월 16일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 12월 16일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

등록자 : 장시영 등록일시 : 2025.12.17 11:38 열람인증번호 : 3754040 출력일시 : 2026.03.17 14:02

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

-

열람용

등록자 : 장시영 등록일시 : 2025.12.17 11:38 열람인증번호 : 3754040 출력일시 : 2026.03.17 14:02

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 화성시 남양읍 남양리 2229-7	
토 지	용도지역	일반상업지역
	이용상황	상업나지
	지 목	대
	면 적	1,487.1 ㎡



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 개별공시지가(원/㎡)
1	남양읍 남양리 2229-7	1,487.1	대	상업나지	일반상업	중로각지	세장형 평지	2,355,000

열람용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/㎡)
A	남양읍 남양리 2228-3	1,614.3	대	상업나지	일반상업	중로각지	세장형 평지	2,454,000

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 상업	2.187	경기도 화성시 (25.01.01~25.12.16) 2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 1.951 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.156 (1 + 0.01951) * (1 + 0.00156 * 46/31) ≒ 1.02187

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

열람용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

라. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.99	본건은 비교표준지 대비 접면도로 상태 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.990	-

열람용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

열람용

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
상업나지	미성숙 상가지대	중로변	4,300,000~4,900,000	위치 및 도로조건 등에 따라 차등

(다) 본건 평가사례

일련번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
-	남양읍 남양리 2229-7	1487.1	일반상업	대 상업나지	2025.07.25	담보	4,510,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

(라) 인근 평가사례

일련번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	남양읍 남양리 OOOO-O	1,313.5	일반상업	대 상업나지	2025.05.07	법원경매	4,140,000	-
(2)	남양읍 남양리 OOOO-O	1,956.9	일반상업	대 상업나지	2023.12.19	담보	4,640,000	-
(3)	남양읍 남양리 OOOO-O	1,486.9	일반상업	대 상업나지	2023.10.06	담보	4,720,000	-
(4)	남양읍 남양리 OOOO-O	1,414.7	일반상업	대 상업나지	2023.06.09	공매 (NPL)	6,060,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	남양읍 남양리 OOOO-OO	일반상업 대/상업용	2,780,000,000원 (@ 4,480,000원/㎡)	2025.01.06 2015.04.06	363.3㎡ 1,171.53㎡	-
	의 견	1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 업무시설, 제2종근린생활시설 건물단가 : 1,200,000원/㎡ X 41년/50년 ≒ 984,000원/㎡ 건물가격 : 984,000원/㎡ X 1,171.53㎡ ≒ 1,152,785,520원 2) 토지가격 : (2,780,000,000원 - 1,152,785,520원) / 363.3㎡ ≒ 4,480,000원/㎡				
#2	남양읍 남양리 OOOO-OO	일반상업 대/상업용	2,000,000,000원 (@ 6,420,000원/㎡)	2023.09.06 2016.09.06	300㎡ 132㎡	-
	의 견	1) 경량철골구조 기타지붕지붕 1층 제1종근린생활시설 건물단가 : 700,000원/㎡ X 28년/35년 ≒ 560,000원/㎡ 건물가격 : 560,000원/㎡ X 132㎡ ≒ 73,920,000원 2) 토지가격 : (2,000,000,000원 - 73,920,000원) / 300㎡ ≒ 6,420,000원/㎡				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#3	남양읍 남양리 OOOO-OO	일반상업 대/상업용	2,150,000,000원 (@ 6,410,000원/㎡)	2023.04.13 2019.04.17	312.4㎡ 198.64㎡	-
	의 견	1) 일반철골구조 철골구조지붕 1층 제2종근린생활시설, 위락시설 건물단가 : 800,000원/㎡ X 37년/40년 ≒ 740,000원/㎡ 건물가격 : 740,000원/㎡ X 198.64㎡ ≒ 146,993,600원 2) 토지가격 : (2,150,000,000원 - 146,993,600원) / 312.4㎡ ≒ 6,410,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서)

(바) 경매 동향

용도별	경기 화성시 2024년 12월 ~ 2025년 11월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	55,635,801,540	27,381,681,920	49.2	453	69	15.2
아파트상가	4,816,000,000	1,551,133,600	32.2	83	9	10.8
점포	6,713,653,320	5,318,000,199	79.2	24	8	33.3
대지	25,652,160,610	12,784,766,190	49.8	75	19	25.3

(출처 : 인포케어)

열람용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가[1] (원/㎡)	시점[2] 수정	지역[3] 요인	개별[4] 요인	산출단가[5] (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	4,140,000	1.01065	1.000	1.102	4,610,868		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가[5] (원/㎡)	1.838	1.83
	2,454,000	1.02187	-	-	2,507,669		

[1]평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

[2]시점수정(2025.05.07 ~ 2025.12.16, 화성시 상업지역) : 1.065% (1.01065)

[3]지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

[4]개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 획지조건(지세 및 접면도로 상태 등) 및 행정적조건(지구단위계획에 따른 용적률 등)에서 우세함.

개별요인 비교치						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.03	1.07	1.00	1.102

[5]산출단가 : 원단위 미만 절사.

열람용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	2,454,000	1.02187	1.000	0.990	1.83	4,543,143	4,540,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

열람용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	남양읍 남양리 OOOO-OO	일반상업 대/상업용	2,780,000,000원 (@ 4,480,000원/㎡)	2025.01.06 2015.04.06	363.3㎡ 1,171.53㎡	-
	의 견	1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 업무시설, 제2종근린생활시설 건물단가 : 1,200,000원/㎡ X 41년/50년 ≒ 984,000원/㎡ 건물가격 : 984,000원/㎡ X 1,171.53㎡ ≒ 1,152,785,520원 2) 토지가격 : (2,780,000,000원 - 1,152,785,520원) / 363.3㎡ ≒ 4,480,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 상업	2.157	경기도 화성시 (25.01.06~25.12.16) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.178 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.105 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.562 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.226 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.178 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.050 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.187 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.117 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.175 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.156 (1 + 0.00178 * 26/31) * (1 + 0.00105) * (1 + 0.00562) * (1 + 0.00226) * (1 + 0.00178) * (1 + 0.00050) * (1 + 0.00187) * (1 + 0.00117) * (1 + 0.00175) * (1 + 0.00156) * (1 + 0.00156 * 46/31) ≒ 1.02157

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

마. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건이 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.95	본건이 사례 대비 상업지역 중심과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.95	본건이 사례 대비 인근환경 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.05	본건이 사례 대비 지구단위계획에 따른 용적률 등에서 우세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.995	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련번호	도지단가 (원/㎡)						
1	#1	4,480,000	1.000	1.02157	1.000	0.995	4,553,750	4,550,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

열람용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	사정면적(㎡)	평가방법	결정단가(원/㎡)	시산가액(원)
1	1,487.1	공시지가기준법	4,540,000	6,751,434,000
		거래사례비교법	4,550,000	6,766,305,000

나. 토지 평가액의 결정 및 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액은 시중시세, 유사 평가사례의 수준 및 경매낙찰자료 등을 고려할 때 당해 지역 내의 시장상황에 따른 시장가액 수준을 적절히 반영하고 있으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액(담보목적)은 거래사례비교법에 의한 시산가액의 범주 내에 속하는 것으로 판단되어 그 합리성이 인정되는 것으로 판단됨. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」제12조에 따라 주된 감정평가방법(공시지가기준법)으로 산출한 시산가액은 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(거래사례비교법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 적정성 및 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본건의 감정평가액으로 결정하였음.

토지평가액의 결정					
일련번호	면적 (㎡)		평가단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
	공부	사정			
1	1,487.1	1,487.1	4,540,000	6,751,434,000	-
합계	1,487.1	1,487.1	-	6,751,434,000	-

열람용

등록자 : 장시영 등록일시 : 2025.12.17 11:38 열람인증번호 : 3754040 출력일시 : 2026.03.17 14:02

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	6,751,434,000
	합 계	6,751,434,000
결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.	

열람용

2. 기타 참고사항

-

토지 감정평가요항표

(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

본건은 경기도 화성시 남양읍 남양리 소재 "남양고등학교" 북동측 근거리에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설 및 상업나지 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 바 대중교통 편의성은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 세장형의 토지로서 상업나지 상태임.

(4) 인접 도로상태

본건 서측 및 남측으로 노폭 약 17미터 내외의 포장도로와 접하며, 북측으로 노폭 약 15미터 내외의 보행자도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:25.8.26.~26.8.25./허가대상자:외국인 등/허가대상용도:단독·다가구·연립·다세대주택, 아파트)

열람용

토지 감정평가요항표

(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)	

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

-

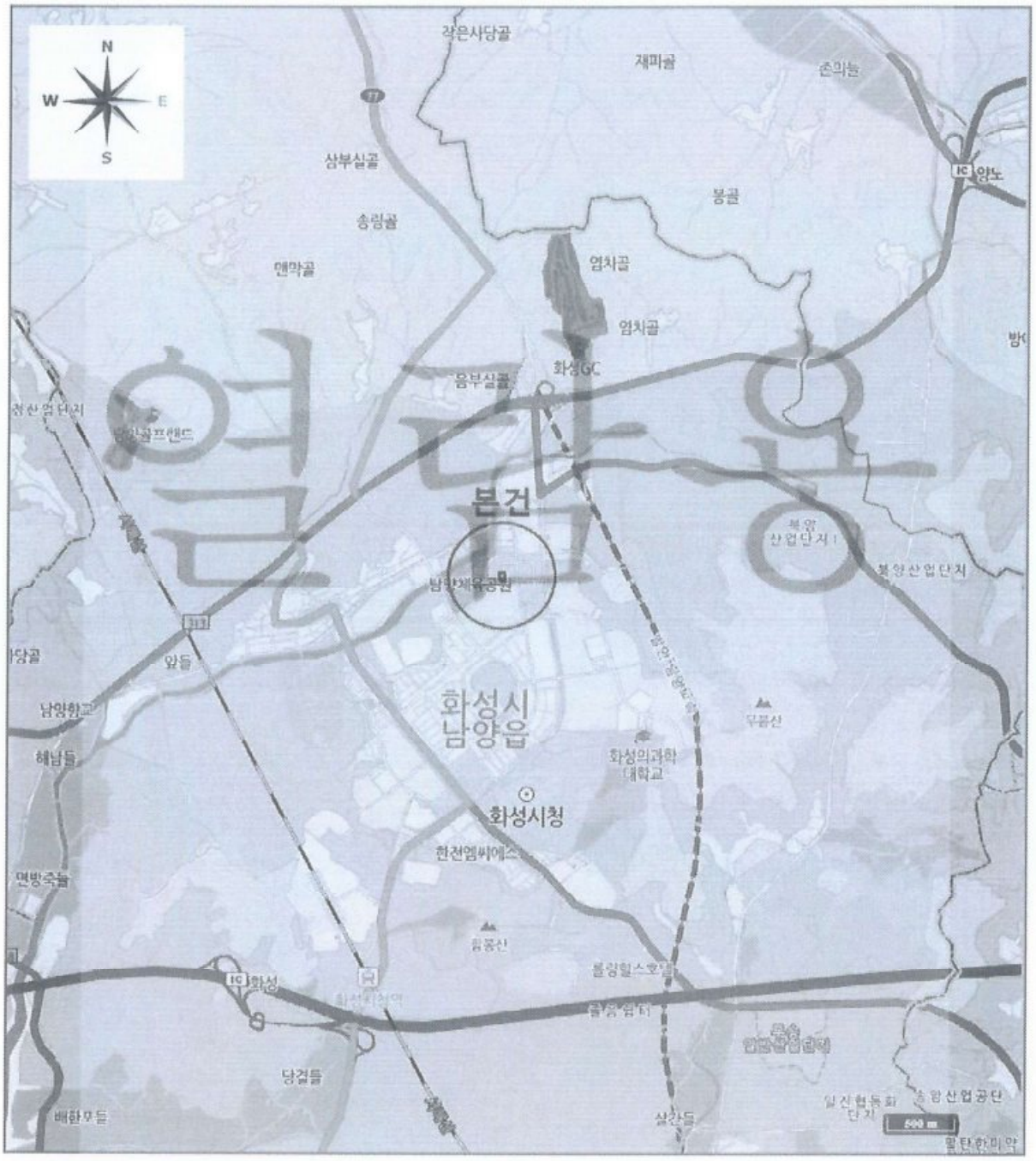
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

열람용

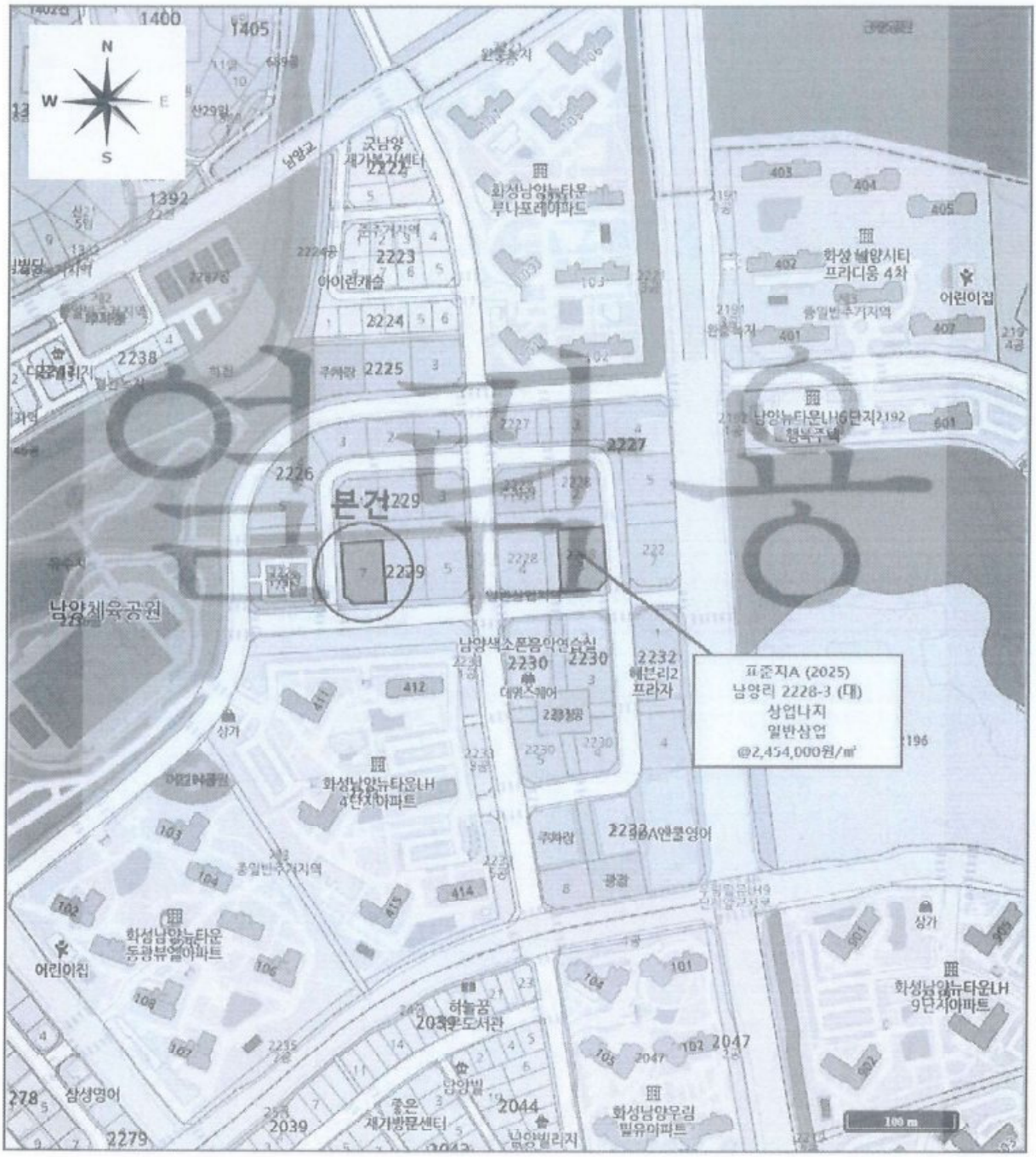
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 화성시 남양읍 남양리 2229-7 부근 일대



위 치 도

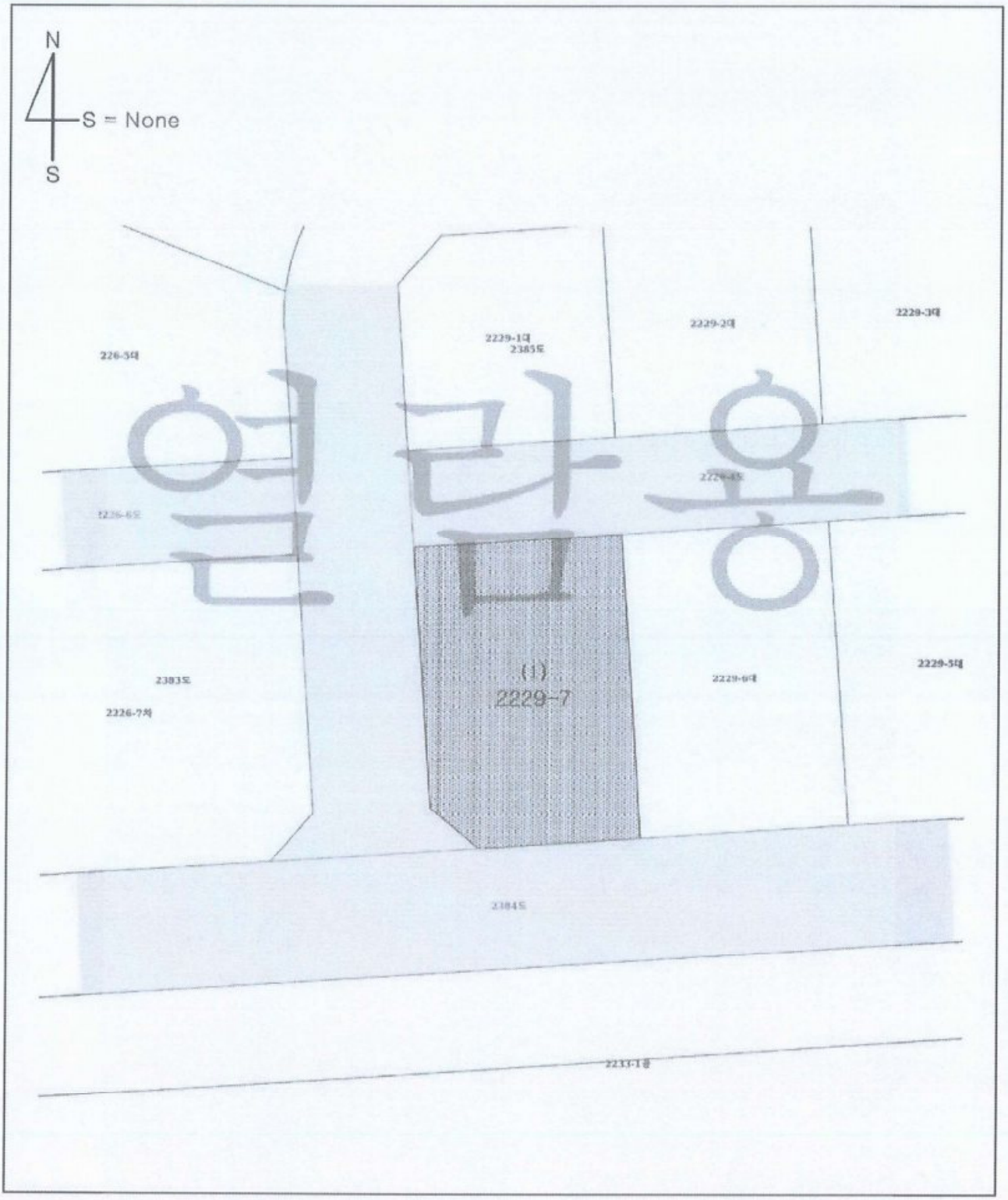
소 재 지	경기도 화성시 남양읍 남양리 2229-7



[범 례] ■ 본 건 ■ 표준지 ■ 평가사례 ■ 거래사례

등록자 : 장시영 등록일시 : 2025.12.17 11:38 열람인증번호 : 3754040 출력일시 : 2026.03.17 14:02

지 적 개 황 도



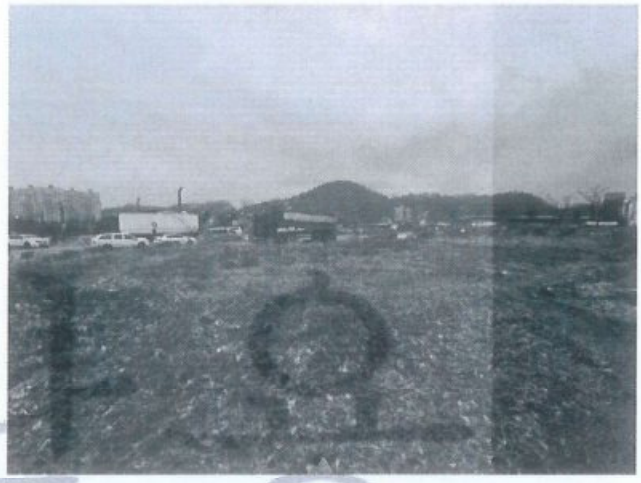
열람용

사 진 용 지

소 재 지	경기도 화성시 남양읍 남양리 2229-7



본건 전경(남동측에서 촬영)



본건 전경(서측에서 촬영)



본건 및 주변 전경(북서측에서 촬영)



본건 및 주변 전경(남서측에서 촬영)

등록자 : 장시영 등록일시 : 2025.12.17 11:38 열람인증번호 : 3754040 출력일시 : 2026.03.17 14:02

접수증명 신청서

사 건	2025타경59067 부동산임의경매
원고(채권자, 신청인)	영광군수산업협동조합
피고(채무자, 피신청인)	남양호성개발 주식회사

위 사건에 대한 감정평가서 이(가) 접수되었음을 증명하여 주시기 바랍니다.

열람용

2025. 12. 17.

이해관계인 장시영

등록자 : 김명수 등록일시 : 2025.12.23 14:32 열람인증번호 : 3754040 출력일시 : 2026.03.17 14:02

[수원지방법원]

[2025타경59067[전자]] [경매17계]

부 동 산 현 황 조 사 보 고 서

수원지방법원 사법보좌관 윤현숙 귀하

2025타경59067[전자] 부동산 경매 사건에 관하여 다음과 같이 부동산의 현황을 조사·보고합니다.

1. 부동산의 표시 : 별지참조
2. 조사의 일시 : 2025년 12월 17일 14시 05분
3. 조사의 장소 : 부동산 소재지 현장
4. 조사의 방법 : 현지출장
5. 야간· 공휴일에 실시한 경우 그 사유 :
   없음

   첨부 :
   1. 부동산의 현황 및 점유관계 조사서
   2. 전경도/구조도

2025. 12. 18.

집행관 김명수 (인)

(현황조사비 121,060 원)

열람용