감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 신천새마을금고 이사장

건 명 : 경기도 파주시 탄현면 대동리 106-40 103동
제1층 제105호 외 3개호 소재 구분건물

감정 평가서 번호 : 미래새한 2307-21-11013호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)미래새한감정평가법인 경기지사
TEL : (031)221-7878 FAX : (031)221-0666

미래새한감정평가법인

인증번호	2307-21-11013-0
	2023-07-17

감정평가 심사인증서

제 출 처	신천새마을금고		
발 의 처	경기지사	감정서번호	2307-21-11013
평가목적	공매	담당평가사	박성민
물건소재지	경기도 파주시 탄현면 대동리 106-40 103동 제1층 제105호 외 3개호 소재 구분건물		
감정평가액	₩ 2,136,000,000		

◈ 심사 내용

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 제규정과의 적합성
5. 협약내용 및 협조사항의 이행
6. 기타 감정평가에 관련된 사항

본 감정평가서는 우리 법인의 심사규정에 따라 심사하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인 합니다.

위 감정평가서는 우리 법인의 심사규정의 심사절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주)미래새한감정평가법인

2307-21-11013

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 날인합니다.

감 정 평 가 사
박 성 민 (인)

(주)미래새한감정평가법인 경기지사
대표자 공 찬 호 (인)

감 정 평 가 액	이십일억삼천육백만원정 (₩2,136,000,000.-)			
의 뢰 인	신천새마을금고 이사장	감정 평가 목적	공 매	
채 무 자	--	제 출 처	신천새마을금고	
소 유 자 (대 상 업 체 명)	주식회사리젠케이 (수탁자:국제자산신탁주식회사)	기 준 가 치	시장가치	
		감정 평가 조건	--	
목록 표시 근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2023. 07. 13	2023. 07. 13	2023. 07. 14

	공 부 (의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
감 정 평 가 내 용	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	2,136,000,000
			이 하	여 백		
	합 계					₩2,136,000,000.-

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 (인)

(주)미래새한감정평가법인

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
	경기도 파주시 탄현면 대동리 [도로명주소]	106-40 103동	공동주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층 지상4층				
	경기도 파주시 탄현면 새오리로215-73			지하1층	1,037.6			
				1층	528.88			
				1층	44.53			
				2층	456.28			
				3층	537.26			
				4층	297.88			
1	"	106-40	대	계획관리지역	1,838			
2	"	106-4	도로	계획관리지역	316			
3	"	106-7	도로	계획관리지역	33			
4	"	106-12	도로	계획관리지역	846			
5	"	107-29	도로	계획관리지역	189			
6	"	107-31	도로	보전관리지역	155			
7	"	107-12	도로	계획관리지역	1,768			
8	"	107-19	도로	계획관리지역	539			

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
가				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호 복수층(1층) 복수층(2층)	 35.54 48.68	 84.22	520,000,000	계약면적 :159.23㎡
				소유권 1. ---- 대지권	10,083 1,838x----- 183,800	123.425		
				소유권 2. ---- 대지권	433 316x----- 31,600			
				소유권 3. ---- 대지권	45 33x----- 3,300			
				소유권 4. ---- 대지권	1,160 846x----- 84,600			
				소유권 5. ---- 대지권	259 189x----- 18,900			
				소유권 6. ---- 대지권	213 155x----- 15,500			
				소유권 7. ---- 대지권	333 1,768x----- 707,200			
				소유권 8. ---- 대지권	265 539x----- 215,600			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 208,000,000 312,000,000	

(주)미래새한감정평가법인

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
나				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호 복수층(1층) 복수층(2층)	 46.04 38.06	 84.1	 520,000,000	 계약면적 :159㎡
				소유권 1. ---- 대지권	10,069 1,838x----- 183,800	123.2525		
				소유권 2. ---- 대지권	433 316x----- 31,600			
				소유권 3. ---- 대지권	45 33x----- 3,300			
				소유권 4. ---- 대지권	1,159 846x----- 84,600			
				소유권 5. ---- 대지권	258 189x----- 18,900			
				소유권 6. ---- 대지권	212 155x----- 15,500			
				소유권 7. ---- 대지권	332 1,768x----- 707,200			
				소유권 8. ---- 대지권	265 539x----- 215,600			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 208,000,000 312,000,000	

(주)미래새한감정평가법인

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
다				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제107호 복수층(1층) 복수층(2층)	 51.89 41.33	 93.22	 576,000,000	 계약면적 :176.24㎡
				소유권 1. ---- 대지권	11,161 1,838x----- 183,800	136.6225		
				소유권 2. ---- 대지권	480 316x----- 31,600			
				소유권 3. ---- 대지권	50 33x----- 3,300			
				소유권 4. ---- 대지권	1,284 846x----- 84,600			
				소유권 5. ---- 대지권	287 189x----- 18,900			
				소유권 6. ---- 대지권	235 155x----- 15,500			
				소유권 7. ---- 대지권	368 1,768x----- 707,200			
				소유권 8. ---- 대지권	293 539x----- 215,600			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 230,400,000 345,600,000	

(주)미래새한감정평가법인

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
라				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제108호 복수층(1층) 복수층(2층)	 35.54 48.68	 84.22	 520,000,000	 계약면적 :159.23㎡
				소유권 1. ---- 대지권	10,083 1,838x----- 183,800	123.425		
				소유권 2. ---- 대지권	433 316x----- 31,600			
				소유권 3. ---- 대지권	45 33x----- 3,300			
				소유권 4. ---- 대지권	1,160 846x----- 84,600			
				소유권 5. ---- 대지권	259 189x----- 18,900			
				소유권 6. ---- 대지권	213 155x----- 15,500			
				소유권 7. ---- 대지권	333 1,768x----- 707,200			
				소유권 8. ---- 대지권	265 539x----- 215,600			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 208,000,000 312,000,000	
합 계							₩2,136,000,000.-	

(주)미래새한감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 파주시 탄현면 대동리 소재 '자유로요양병원' 서측 인근에 위치하는 구분건물로서, 신천새마을금고에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="8">경기도 파주시 탄현면 대동리 106-40
(경기도 파주시 탄현면 새오리로 215-73)</td></tr>
<tr><td>건물명 및 층•호수</td><td colspan="8">103동 제1층 제105호 외 3개호</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건물의 개 황</td><td>지목</td><td colspan="2">용도지역</td><td>대지면적(㎡)</td><td>연면적(㎡)</td><td colspan="3">층수(지하/지상)</td></tr>
<tr><td>대</td><td colspan="2">계획관리지역</td><td>1,838</td><td>2,902.43</td><td colspan="3">-1/4</td></tr>
<tr><td colspan="2">주구조</td><td colspan="2">주용도</td><td>사용승인일</td><td colspan="2">단지규모</td></tr>
<tr><td colspan="2">철근콘크리트구조</td><td colspan="2">공동주택</td><td>2014.05.23</td><td>동수
1</td><td>세대/호
18</td></tr>
<tr><td rowspan="2">설비현황</td><td>난방설비</td><td>냉방설비</td><td>위생•급배수설비</td><td>소화설비</td><td>화재탐지설 비</td><td>승강기설 비</td><td>도시가스설 비</td><td>기타설비</td></tr>
<tr><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>-</td><td>○</td><td>-</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 대상물건 개요

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			대지권(㎡)	용도
		전유	공용	합계		
가)	103/1/105	84.22	75.01	159.23	123.425	공동주택 (연립주택)
나)	103/1/106	84.1	74.9	159	123.2525	
다)	103/1/107	93.22	83.02	176.24	136.6225	
라)	103/1/108	84.22	75.01	159.23	123.425	
합 계		345.76	307.94	653.7	506.725	-

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

■ 일련번호 1) 계획관리지역, 성장관리계획구역(2019-06-28)(복합 Zone), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역((2009.11.26))<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

■ 일련번호 2) 계획관리지역, 성장관리계획구역(2019-06-28)(복합 Zone), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역((2009.11.26))<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

■ 일련번호 3) 계획관리지역, 성장관리계획구역(2019-06-28)(복합 Zone), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역((2009.11.26))<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 4) 계획관리지역, 성장관리계획구역(2019-06-28)(복합 Zone), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역((2009.11.26))<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

■ 일련번호 5) 계획관리지역, 성장관리계획구역(2019-06-28)(복합 Zone), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역((2009.11.26))<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

■ 일련번호 6) 보전관리지역, 성장관리계획구역(2019-06-28)(복합 Zone), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역((2009.11.26))<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

■ 일련번호 7) 계획관리지역, 성장관리계획구역(2019-06-28)(복합 Zone), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역((2009.11.26))<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

■ 일련번호 8) 계획관리지역, 성장관리계획구역(2019-06-28)(복합 Zone), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역((2009.11.26))<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

다. 주위 환경

본건 인근은 농경지, 주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023년 07월 13일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2023년 07월 13일에 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 본건은 현장조사시 거주인의 폐문부재로 부득이 내부구조 육안확인이 불가하여 귀 금고와 협의 후 내부구조는 집합건축물대장 건축물현황도를 기준으로 도시하였고 임대내역 확인은 미상으로 처리 하였으니 업무시 참고바람.

2. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장 건축물현황도 및 현황 점유부분에 의거하였음.

3. 본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분건물로 등재되어 있으며, 현황 벽체로 구분되어 구조 및 이용상 독립된 구분건물(연립주택)임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	대동리 106-10	101/1/106	84.22	2022.08.30	6,170,000	520,000,000	-
㉡	**대동리 106-10**	**101/1/105**	**105.81**	**2023.03.15**	**6,140,000**	**650,000,000**	-

(출처: 등기사항전부증명서)

2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
①	대동리 106-40	103/2/205	84.67	2023.03.14	6,040,000	511,000,000	법원경매
②	대동리 106-40	103/1/104	84.22	2023.04.12	6,140,000	517,000,000	공매

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
연립주택	전유면적당: 6,000,000원/㎡~6,200,000원/㎡ 수준	-

■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

지역통계	경기			파주시			탄현면		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/연립	67.44	69.77	85	57.10	52.72	13	50.83	50.83	4
집합건물/다세대	70.03	73.88	613	63.00	63.52	15	0	0	0

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉡을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉡	대동리 106-10외	101/1/105	105.81	2023.03.15	6,140,000	650,000,000	등기사항 전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 시점수정치의 산정

- 일련번호 가)~라) 연립·다세대 매매가격지수(경기 경의권지역)

2023.2월 연립·다세대 매매가격지수 : 100

2023.5월 연립·다세대 매매가격지수 : 98.6

상승률 : $\frac{98.6}{100}$ ≒ 0.98600 (약 1.400% 하락)

■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
가)~라)	0.98600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용 : 일련번호 가)~라)

조 건	항 목	비교 사례Ⓒ	일련번호 가)~라)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.02	사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		**1.000**	**1.020**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산 적용단가

일련번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	6,140,000	1.000	0.98600	1.020	6,175,121	6,180,000
나)	6,140,000	1.000	0.98600	1.020	6,175,121	6,180,000
다)	6,140,000	1.000	0.98600	1.020	6,175,121	6,180,000
라)	6,140,000	1.000	0.98600	1.020	6,175,121	6,180,000

2) 대상 부동산의 시산가액

일련번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	103/1/105	84.22	6,180,000	520,479,600	520,000,000
나)	103/1/106	84.1	6,180,000	519,738,000	520,000,000
다)	103/1/107	93.22	6,180,000	576,099,600	576,000,000
라)	103/1/108	84.22	6,180,000	520,479,600	520,000,000
합 계		345.76	-	-	2,136,000,000

Ⅵ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 경기도 파주시 탄현면 대동리 소재 '자유로요양병원' 서측 인근에 위치하는 구분건물로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가)	103/1/105	84.22	6,180,000	520,000,000
나)	103/1/106	84.1	6,180,000	520,000,000
다)	103/1/107	93.22	6,180,000	576,000,000
라)	103/1/108	84.22	6,180,000	520,000,000
합 계	-	**345.76**	-	**2,136,000,000**

끝.

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4111-3801-7954-8035	발급일자	2023년 7월 12일 10:56:44

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	경기도 파주시 탄현면 새오리로 215-73, 103동 105호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	장 두환 (張斗煥)	2021-04-07	거주자	동거인				
	최초 전입자	2021-04-07							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2023년 7월 12일

경기도 수원시 영통구 영통3동장

담당자 의견	도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시기 바랍니다.

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

수입 0005 수원시 500원 2023.07.12 N-AT217039

서류발행일: 2023.07.12

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4111-3801-7954-8035	발급일자	2023년 7월 12일 10:56:48
열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	경기도 파주시 탄현면 대동리 106-40 103동 105호		

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2023년 7월 12일

경기도 수원시 영통구 영통3동장

담당자 의견	도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시기 바랍니다.

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4911-3901-7954-8175	발급일자	2023년 7월 12일 10:56:59

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	경기도 파주시 탄현면 새오리로 215-73, 103동 106호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	한 정희 (韓正姬)	2021-02-26	거주자	동거인				
	최초 전입자	2021-02-26							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2023년 7월 12일

경기도 수원시 영통구 영통3동장

담당자 의견	도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시기 바랍니다.

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

수입 0006 수원시 600원 2023.07.12 N-AT217039 지통

서류발행일: 2023.07.12

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4911-3901-7954-8175	발급일자	2023년 7월 12일 10:57:04

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	경기도 파주시 탄현면 대동리 106-40 103동 106호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2023년 7월 12일

경기도 수원시 영통구 영통3동장

담당자 의견	도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시기 바랍니다.

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4821-3901-7954-8355	발급일자	2023년 7월 12일 10:57:16

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	경기도 파주시 탄현면 새오리로 215-73, 103동 107호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2023년 7월 12일

경기도 수원시 영통구 영통3동장

※지번주소 [경기도 파주시 탄현면 대동리 106-40 103동 107호] 조회 결과와 일치합니다.

담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

수 0007 입
수원시
500원
2023.07.12
N-AT217039
발 지
서류발행일:
2023.07.12

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4011-3801-7959-8905	발급일자	2023년 7월 12일 11:06:31

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	경기도 파주시 탄현면 새오리로 215-73, 108호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	양 명희 (梁明熙)	2020-03-19	거주자	동거인				
	최초 전입자	2020-03-19							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2023년 7월 12일

경기도 수원시 영통구 영통3동장

담당자 의견	도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시기 바랍니다.

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

수입 0008 수원시 500원 2023.07.12 N-AT217039

서류발행일: 2023.07.12

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4011-3801-7959-8905	발급일자	2023년 7월 12일 11:06:34
열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	경기도 파주시 탄현면 대동리 106-40 108호		

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2023년 7월 12일

경기도 수원시 영통구 영통3동장

담당자 의견	도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시기 바랍니다.

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

구분건물 감정평가요항표

건 물 전 경


위치 및 주위환경	대상물건은 경기도 파주시 탄현면 대동리 소재 '자유로요양병원' 서측 인근에 위치하며 인근은 농경지, 주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.
교통상황 및 도로상태	본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통인 편이며, 북동측으로 노폭 약6미터 내외의 단지내도로와 접함.
건물의 구조 및 이용상태	■ 건물의 구조 철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 건물 내 제1층 제105호 외 3개호로서, 외벽: 치장석 및 징크판넬 등 마감 내벽: 내부인테리어 등 마감 창호: 하이샷시 창호임, ■ 이용상태 일련번호 가)~라): 공히 '공동주택(연립주택)'으로 이용중임. * 세부 이용상태: 후첨 '건물이용 및 임대개황도' 참조.
위생 및 냉난방설비 등	위생 및 급배수설비, 난방설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러설비, 옥내소화전설비 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	인접필지와 등고 평탄한 사다리형 토지로서, '주거용' 건부지로 이용중임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	'감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I 의 2의 나.공법상 제한사항' 참조.
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타	미 상 임.

광 역 위 치 도

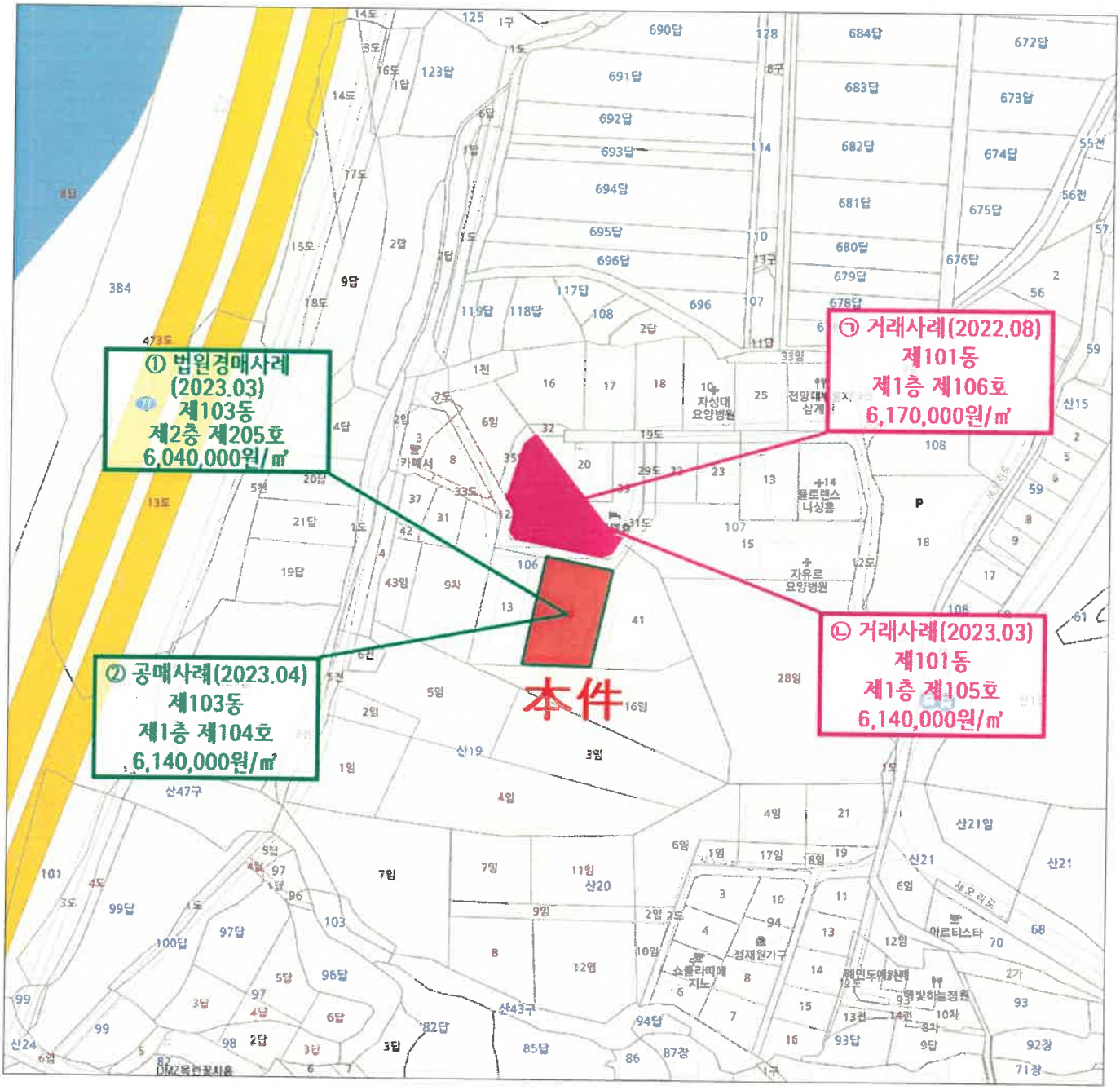
소 재 지	경기도 파주시 탄현면 대동리 106-40 제103동 제1층 제105호 외



(주)미래새한감정평가법인

상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 파주시 탄현면 대동리 106-40 제103동 제1층 제105호 외



(주)미래새한감정평가법인

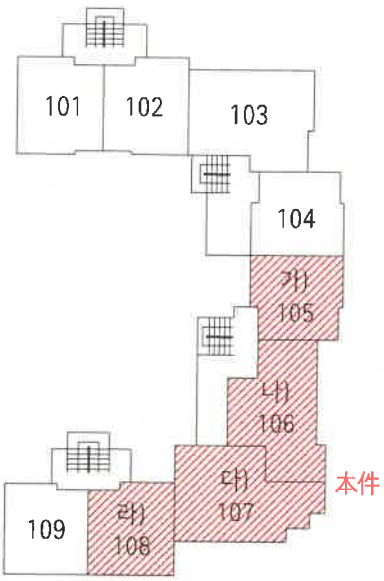
건물이용 및 임대개황도

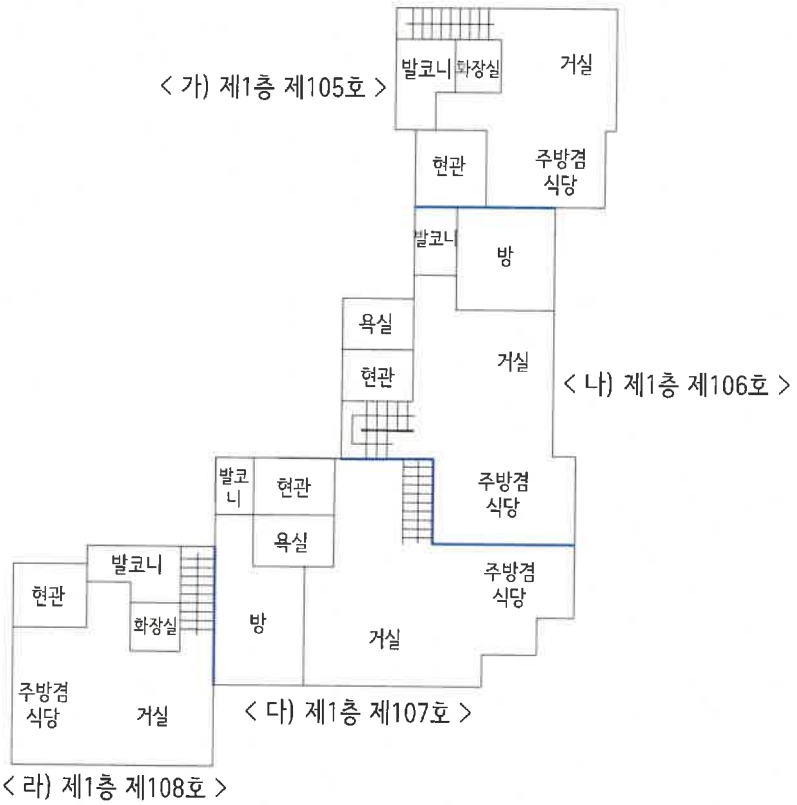
N

S = NO SCALE

S

103동 복수층(1층) 호별배치도





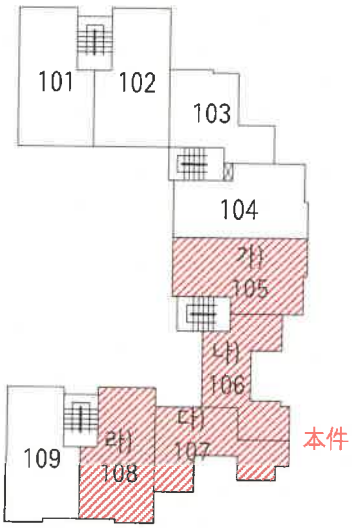
건물이용 및 임대개황도

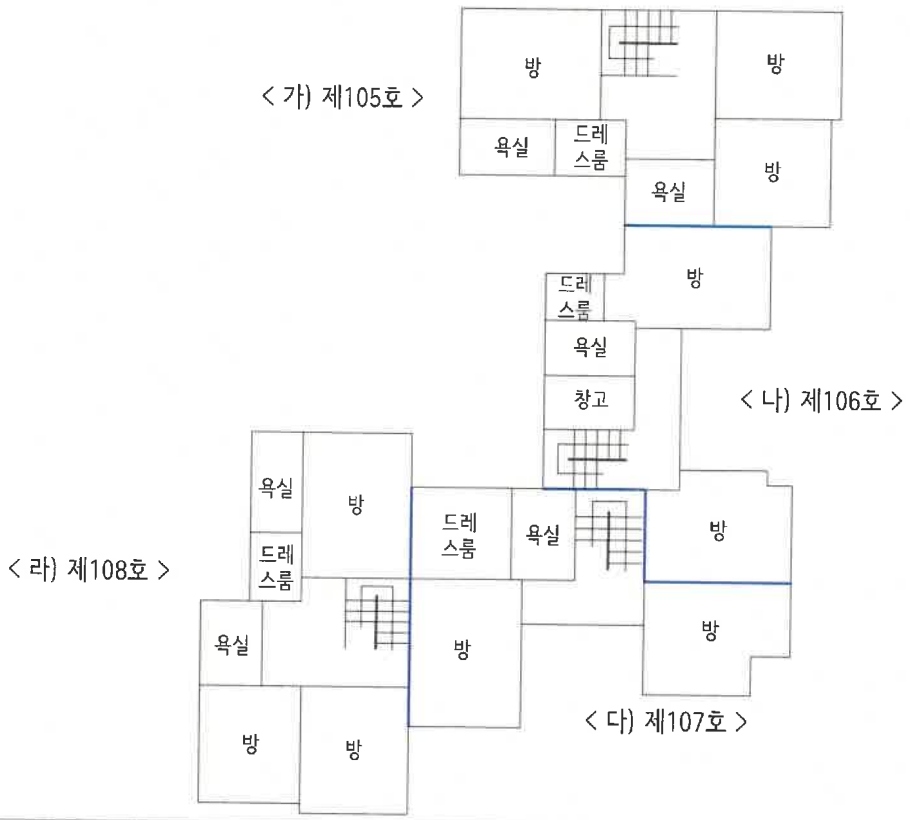
N

S = NO SCALE

S

103동 복수층(2층) 호별배치도





임대상황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		주민등록전입여부
			임대차보증금	월임대료	
	가)~라)	미	상	임	~~전입신고필 · 미필~~

(주)미래새한감정평가법인

사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 입구 】

사 진 용 지



【 일련번호 가) 출입문전경 】



【 일련번호 나),다) 출입문전경 】



【 일련번호 라) 출입문전경 】