

감정평가서

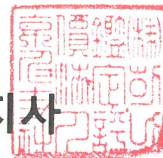
Appraisal Report

의뢰인 : 한양새마을금고
건명 : 경기도 파주시 금촌동 961-7
감정평가서 번호 : 하나 230818-04-501



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

(주)하나감정평가법인 경인지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 032-438-2121 Fax : 032-431-6864
인천시 미추홀구 경인로 503 해오름빌딩 3층



HANA | (주)하나감정평가법인

건명	경기도 파주시 금촌동 961-7
소재지	경기도 파주시 금촌동 961-7
담당평가사	감정평가사 : 류용업 T : 010-6242-0043
현장조사자	현장조사자 : 권오한 T : 010-2746-3244
접수,발송직원	접수,발송직원 : 김하나 T : 032)438-2121
수수료(세금계산서) 담당직원	세금계산서 직원 : 김시은 T : 032)438-2121

(주) 하나 감정 평가 법인



감정평가 심사인증서

인증서 번호	20230822-00-019	심 의 일	2023-08-22
감정서번호	하나 230818-04-501	평 가 목 적	구매
평가 의뢰인	한양새마을금고		
건 명	경기도 파주시 금촌동 961-7		
물건소재지	경기도 파주시 금촌동 961-7		
감정평가액	₩5,790,333,500.-		

(주)하나감정평가법인의 심사운영규정 제25조의 3 또는 제31조에 해당하여 본사 심사실(가격심의위원회)의 심의를 득한 건임을 확인합니다.

가 격 심 의 위 원 회



감정평가 심사업무가 제반 절차에 따라 공정하게 수행되었기에 감정평가 심사인증서를 발행합니다.

(주) 하나 감정평가법인

대표이사 양기철



감정평가 심사의견서

당 감정평가 심사자는 "경기도 파주시 금촌동 961-7" 건명의 감정평가를 수행함에 있어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 당법인 감정평가 심사 규정에 따라 다음과 같이 감정 평가 심사를 수행하였습니다.

1. (공통) 감정평가 심사자는 당해 평가목적에 부합하는 적용된 평가방법, 주요 가정, 평가조건, 평가사례 및 거래가액 등의 합리성을 검토한 결과 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
2. (토지) 감정평가 심사자는 당해 토지의 평가에 있어 적용된 표준지의 선정에 관하여 심사한 결과 표준지 선정의 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
3. (토지) 감정평가 심사자는 당해 토지의 평가에 있어 적용된 개별요인 비교치의 적용에 관하여 심사한 결과 개별요인 비교치 적용의 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
4. (토지) 감정평가 심사자는 당해 토지의 평가에 있어 적용된 그 밖의 요인 보정치는 2.2 적용되었으며 그 밖의 요인 보정치는 적정하게 산정된 것으로 판단하였습니다.
5. (토지) 감정평가 심사자는 당해 토지의 평가에 있어 고려한 거래사례(평가사례)를 확인 하였으며, 대체로 감정평가금액과 거래사례(평가사례) 간 균형이 유지되는 것으로 판단하였습니다.
6. (건물) 감정평가 심사자는 당해 건물의 평가를 위해 적용된 재조달 원가 및 부대설비 보정의 적정성을 검토하였으며, 그 적용의 적정성이 인정되는 것으로 판단 하였습니다.
재조달원가 최고치(2,600,000)


본 심사자는 관련 법령 및 규정에 따라 신의 성실의 원칙에 의거 "경기도 파주시 금촌동 961-7" 건명의 감정평가서의 심사를 성실히 수행하였습니다.

심사 담당 감정평가사

HANA | (주)하나감정평가법인

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 경인지사  감 정 평 가 사
 지 사 장 류 용 업 류 용 업


류 용 업 

감정평가액 **오십칠억구천삼십삼만삼천오백원정 (₩5,790,333,500.-)**

의 례 인	한양새마을금고	감정평가 목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	한양새마을금고	
소 유 자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사(수탁자)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2023. 08. 21	2023. 08. 21	2023. 08. 21

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m ²)	종 별	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
토 지		564.4	토 지	564.4	4,910,000	2,771,204,000
건 물		1,245.94	건 물	1,245.94	-	2,997,491,100
제시외건물		(27.6)	제시외건물	27.6	784,000	21,638,400
		이	하	여	백	
합 계						₩5,790,333,500.-

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 김 한 강

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 금촌동 소재 '금화초등학교' 복측 인근에 위치하는 부동산으로서, 공매 목적의 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 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2023년 08월 21일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2023년 08월 21일에 실시하였음.

4. 감정평가조건



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

기준시점 현재 이해관계인의 부재 등으로 인하여 임대사항은 미상처리하였음.

3. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 공매 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며 타 용도로 사용시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는 바, 이에 유의하시기 바람.
- ① 일련번호(가)는 기준시점 현재 이해관계인 등의 부재 등으로 건축물현황도를 기준으로 내부구조를 도시 하였으며, 통상적인 이용상황 및 관리상태 등을 기준으로 감정평가하였음.
- ① 일련번호(가)는 등기사항전부증명서상 용도가 '단독주택'으로 등재되어 있으나, 일반건축물대장 및 현황 '단독주택, 근린생활시설'임.



(토지·건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 파주시 금촌동	961-7	대	제2종 일반주거지역	564.4	564.4	4,910,000	2,771,204,000	
가	상동 [도로명주소] 경기도 파주시 새꽃로82	961-7	단독주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층					
				지1층	87.28	87.28	1,320,000	115,209,600	1,350,000 x 49/50
				1층	112.63	674.61	2,450,000	1,652,794,500	2,500,000 x 49/50 근린생활시설
				2층	280.99				
				3층	280.99				
				4층	233.98				
				5층	250.07	484.05	2,540,000	1,229,487,000	2,600,000 x 49/50 단독주택, 근린생활시설
소 계							₩5,768,695,100		
㉠	(제시외건물) 상동	961-7	계단실 등	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 옥탑층	(27.6)	27.6	784,000	21,638,400	800,000 x 49/50
소 계								₩21,638,400	
합 계								₩5,790,333,500.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 파주시 금촌동 961-7	
토 지	용도지역	제2종일반주거지역
	이용상황	주상용
	지 목	대
	면 적	564.4m ²
건 물	구 조	철근콘크리트구조
	주 용 도	제1·2종 근린생활시설, 단독주택
	사용승인	2021.11.26
	연 면 적	1,245.94m ² (옥탑층 별도)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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

(1) 토지의 평가

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.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/m ²)
1	금촌동 961-7	564.4	대	주상용	2종일주	중로한면	세장형 평 지	2,839,000

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

(3) 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.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 공시지가 (원/m ²)
A	금촌동 942-8	450.9	대	상업용	2종일주	중로한면	세장형 평 지	2,031,000

※ 적용토지 : 일련번호(A) - 일련번호(1)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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) 주거지역	-0.267	경기도 파주시 (2023.01.01~2023.08.21) 2023.01.01 ~ 2023.06.30 : -0.277 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.006 $(1 - 0.00277) \times (1 + 0.00006 \times 52/30)$ ≈ 0.99733

※ 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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호 1)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.04	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.06	본건은 비교표준지 대비 고객 유동성과의 적합성, 인근환경 등에서 우세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
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)			1.102	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m ²)	기타
인근 대	노선 상가지대	중로변	4,900,000원/m ² ~ 5,000,000원/m ² 수준	2종일주

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례 [감정평가액 5,784,770,000원]

일련 번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	금촌동 961-7	2종일주	대 주상용	2022.01.19	담보	4,900,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(2)	금촌동 960-20	2종일주	대 상업용	2023.05.19	담보	4,950,000	-
(3)	금촌동 961-1	2종일주	대 상업용	2021.07.13	담보	4,980,000	-
(4)	금촌동 959-2	2종일주	대 상업용	2023.01.20	경매	5,070,000	-
(5)	금촌동 952-1	2종일주	대 상업용	2023.03.24	시가참고	5,800,000	평균단가

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	금촌동 943-10	2종일주 대/주상용	530,000,000 원 (@ 4,830,000원/㎡)	2022.09.05 1997.12.23	90.1㎡ 139.65㎡	-
	의견	1) 철근콘크리트조, 거래당시 현상 보통. 건물단가 : 1,300,000원/㎡ × 26년/50년 ≒ 676,000원/㎡ 건물가격 : 676,000원/㎡ × 139.65㎡ ≒ 94,403,400원 2) 토지가격 : (530,000,000원 - 94,403,400원) / 90.1㎡ ≒ 4,830,000원/㎡				
#2	금촌동 961-1	2종일주 대/상업용	4,300,000,000 원 (@ 4,850,000원/㎡)	2021.06.19 2004.10.05	584㎡ 1,796.47㎡	-
	의견	1) 철근콘크리트구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가 : 1,200,000원/㎡ × 34년/50년 ≒ 816,000원/㎡ 건물가격 : 816,000원/㎡ × 1,796.47㎡ ≒ 1,465,919,520원 2) 토지가격 : (4,300,000,000원 - 1,465,919,520원) / 584㎡ ≒ 4,850,000원/㎡				
#3	금촌동 936-8	2종일주 대/주상용	860,000,000 원 (@ 3,930,000원/㎡)	2022.09.07 2002.01.11	141.5㎡ 361.17㎡	-
	의견	1) 알씨조, 거래당시 현상 보통. 건물단가 : 1,400,000원/㎡ × 30년/50년 ≒ 840,000원/㎡ 건물가격 : 840,000원/㎡ × 361.17㎡ ≒ 303,382,800원 2) 토지가격 : (860,000,000원 - 303,382,800원) / 141.5㎡ ≒ 3,930,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	경기 파주시 2022년 08월 ~ 2023년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	15,313,667,630	9,861,742,850	64.4	73	21	28.8
근린주택	2,082,717,120	1,688,881,111	81.1	6	2	33.3
다가구	3,552,451,160	1,957,668,799	55.1	10	4	40
상가	17,064,829,360	13,168,083,351	77.2	78	26	33.3
근린상가	11,897,104,120	8,713,493,351	73.2	72	24	33.3
점포	5,167,725,240	4,454,590,000	86.2	3	2	66.7
대지	34,193,293,266	11,357,817,999	33.2	52	18	34.6

(출처: 인포케어)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(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/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	5,070,000	0.99803	1.000	0.883	4,467,990	2.206	2.20
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)		
	2,031,000	0.99733	-	-	2,025,577		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(4)를 선정함.

²⁾시점수정(2023.01.20 ~ 2023.08.21, 경기도 파주시 주거지역) : -0.197% (0.99803)

³⁾지역요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(4) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(4) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근환경, 고객의 유동성과의 적합성 등)등에서 열세함.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
0.97	1.00	0.91	1.00	1.00	1.00	0.883

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	2,031,000	0.99733	1.000	1.102	2.20	4,910,809	4,910,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 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.	#2

나. 사정보정

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



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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
#2 주거지역	3.452	경기도 파주시 (2021.06.19~2023.08.21) 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.251 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.313 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.420 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.240 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.180 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.270 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.175 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.984 2023.01.01 ~ 2023.06.30 : -0.277 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.006 $(1 + 0.00251 * 12/30) * (1 + 0.00313) * (1 + 0.00420) * (1 + 0.00240) * (1 + 0.00180) * (1 + 0.00270) * (1 + 0.00175) * (1 + 0.01984) * (1 - 0.00277) * (1 + 0.00006 * 52/30)$ ≈ 1.03452

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

① 상업지대의 개별요인

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

② 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	#2	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980	상업

본건은 거래사례#2 대비 획지조건(접면도로상태 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#2	4,850,000	1.000	1.03452	1.000	0.980	4,917,073	4,920,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	4,910,000	4,920,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물관리상태		
						상	중	하
가	지하1층/ 지상5층	철근콘크리트구조	제1·2종근린생활시설 및 단독주택	1,245.94	2021.11.26	상	중	하

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
가	○	-	○	○	-	○	○	○	-

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

표준도급계약서상 계약금액은 3,977,000,000원(연면적 대비 약 @3,190,000/m², VAT 별도, 계약일자 2020년 4월 8일)으로 확인되었으며, 건축공법(노출콘크리트 등), 구조 및 마감상태 등을 고려하여 감정평가하였음.

(3) 재조달원가 결정

가. 재조달원가의 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
가	철근콘크리트구조	1,350,000	-	1,350,000	50	지1층 기계실, 물탱크실 등
	철근콘크리트구조	2,350,000	150,000	2,500,000	50	1층~3층 근린생활시설 등
	철근콘크리트구조	2,400,000	200,000	2,600,000	50	4층, 5층 단독주택, 근린생활시설 등

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 한국부동산연구원 건축물 제조달원가 자료집(2022년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
06-01-05-09	점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조/저층(5층 이하)/평지붕	1	1,529,000	50 (45~55)
06-01-05-09	점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조/저층(5층 이하)/평지붕	2	1,433,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	2	1,401,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,262,000	50 (45~55)
01-05-05-07	다가구주택	철근콘크리트조/박공지붕/오지기와	1	1,986,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,741,000	50 (45~55)

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	제조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
가	지1층 기계실, 물탱크실 등	1,350,000	50	1	1	49	49/50	1,320,000
	1층 ~ 3층 근린생활시설 등	2,500,000	50	1	1	49	49/50	2,450,000
	4층, 5층 단독주택, 근린생활시설 등	2,600,000	50	1	1	49	49/50	2,540,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

감정평가액	토 지	2,771,204,000원
	건 물	2,997,491,100원
	제 시 외 건 물	21,638,400원
	합 계	5,790,333,500원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석, 표준도급계약서상 계약금액 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는 바, 상기 평가액의 합계액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 경기도 파주시 금촌동 소재 '금화초등학교' 북측 인근에 위치함.
주 위 환 경	본건 주위는 아파트단지, 공동주택, 단독주택, 근린주택, 근린생활시설 등이 소재하는 노선 상가지대로로서, 제반 주위환경은 무난함.
교 통 상 황	본건까지 차량통행이 가능하고, 인근 및 근거리에 버스정류장 및 금릉역(경의중앙선) 등이 소재하는 바, 제반 대중교통사정은 무난함.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	<p>■ 일련번호 1) 도시지역, 제2종일반주거지역(2005.6.4 지정), 종로1류(종로1-111)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 토지구획정리사업지구<토지구획정리사업법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역((2009.11.26.)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.</p>
형세 및 이용상황	세장형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.
도 로 상 태	본건 서측으로 폭 약 20미터의 아스콘포장도로와 접함.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	-
공부와의 차이	-
임대사항	임대미상임.
기 타 사 항	-



(건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
건물의 구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하1층 지상5층 건으로서, 외벽 : 노출콘크리트 등 마감, 내벽 : 석고보드, 페인팅, 벽지도배, 타일붙임 등 마감, 창호 : 강화유리 및 하이샷시이중창호임.
부합물 및 종물관계 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	-
공부와의 차이	등기사항전부증명서상 용도는 '단독주택'으로 등재되어 있으나, 일반건축물대장 및 현황 '단독주택, 근린생활시설'임.
이 용 상 태	본건은 근린생활시설 및 단독주택으로 이용중임. (가)의 지1층 : 기계실, 물탱크실 등, (가)의 1층~3층 : 각 층별 근린생활시설, 계단실 등, (가)의 4층 : 단독주택, 계단실 등, (가)의 5층 : 단독주택, 근린생활시설, 계단실 등. ※ 후첨 '건물개항도 및 내부구조도' 참조
위생 및 냉난방설비	위생 및 급·배수시설, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비 등이 되어있는 것으로 조사됨.
기타설비	승강기, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러 등의 설비가 되어있는 것으로 조사됨.
임대사항	임대미상임.
기타사항	-

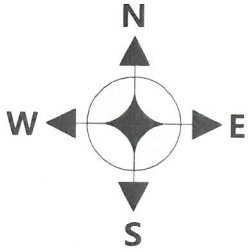


광역위치도

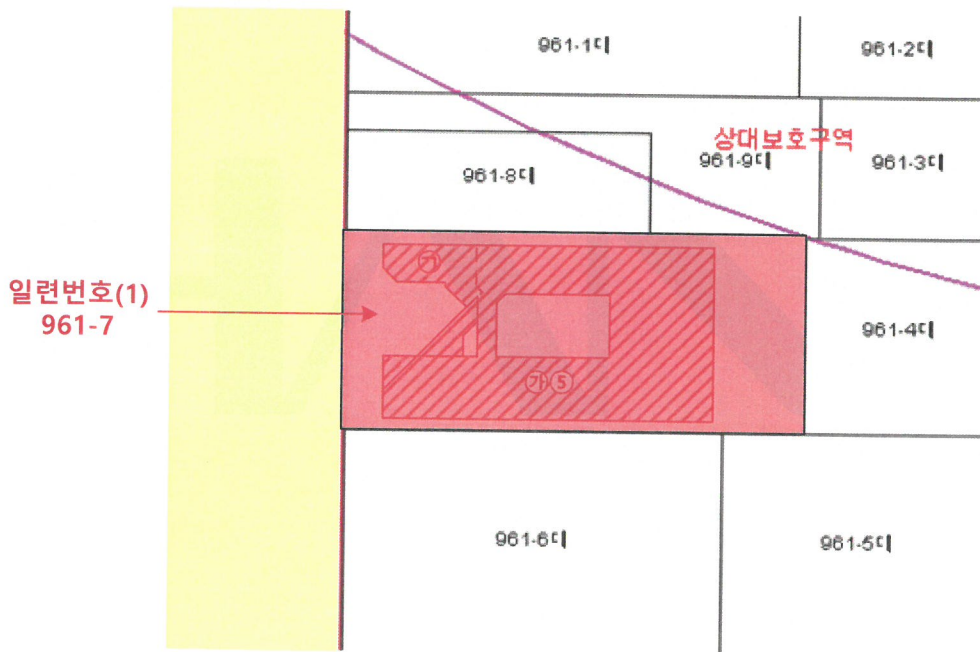
소재지	경기도 파주시 금촌동 961-7
-----	-------------------



지 적 도



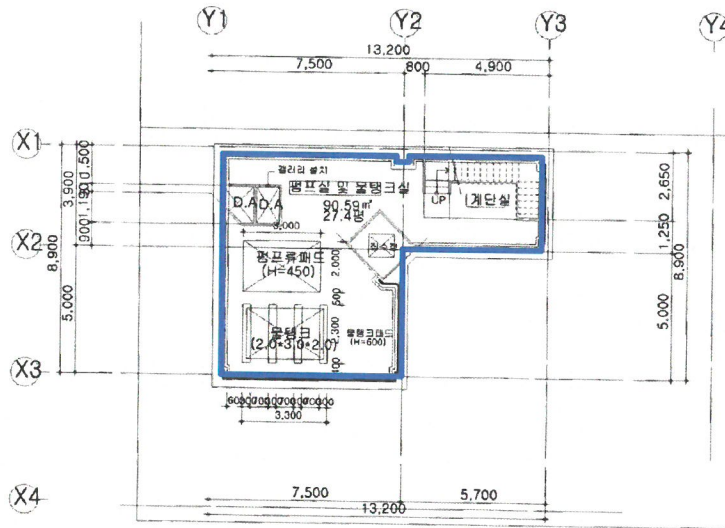
S : 1/600



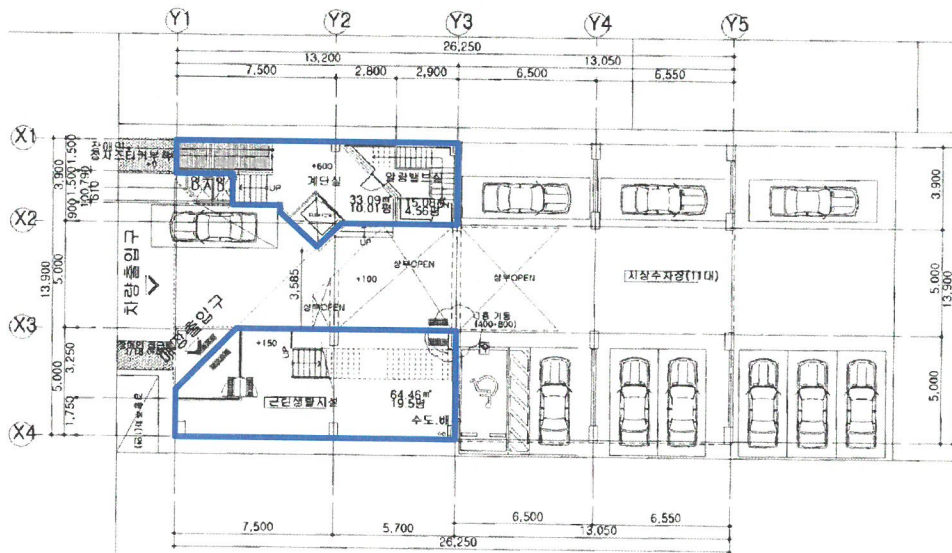
범 례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가 제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

건물개황도 및 내부구조도(1)

NON SCALE



[㉞의 지1층(공부면적 : 87.28m²)]

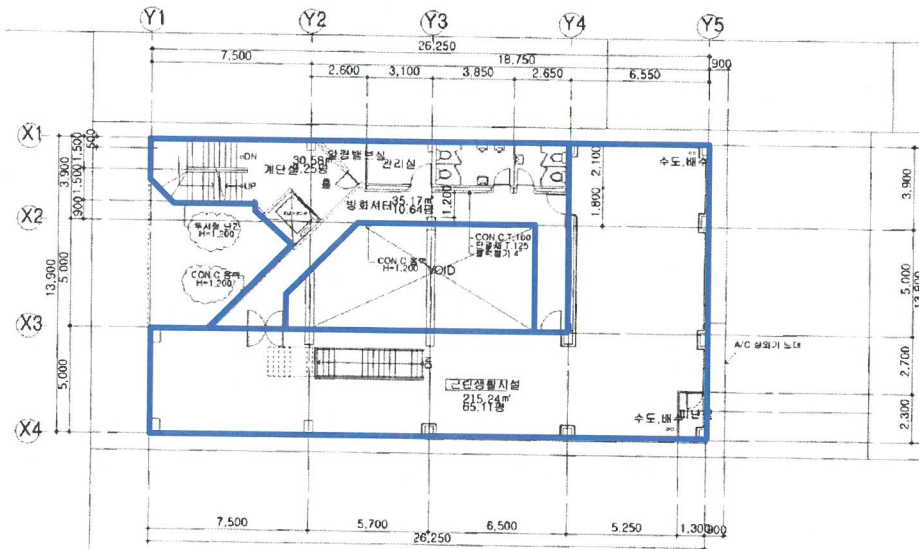


[㉞의 1층(공부면적 : 112.63m²)]

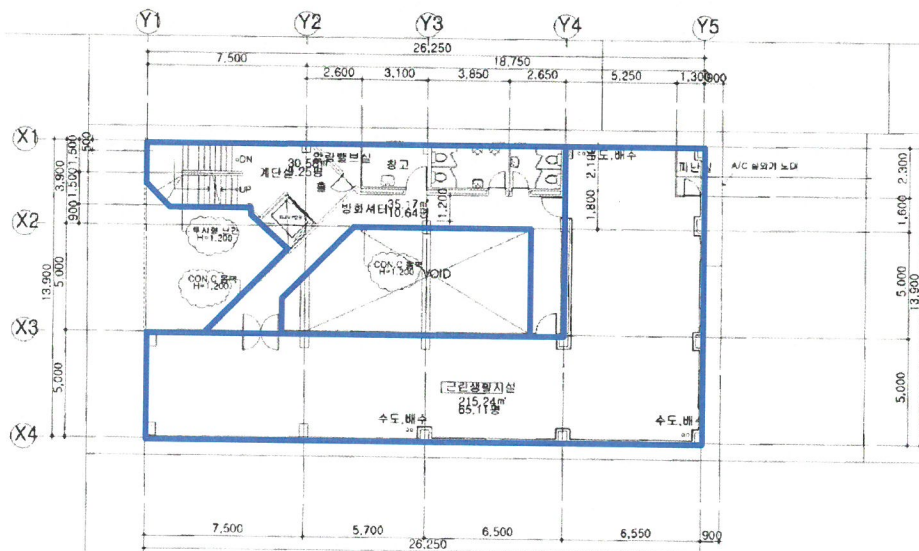
- 임대미상 -

건물개황도 및 내부구조도(2)

NON SCALE



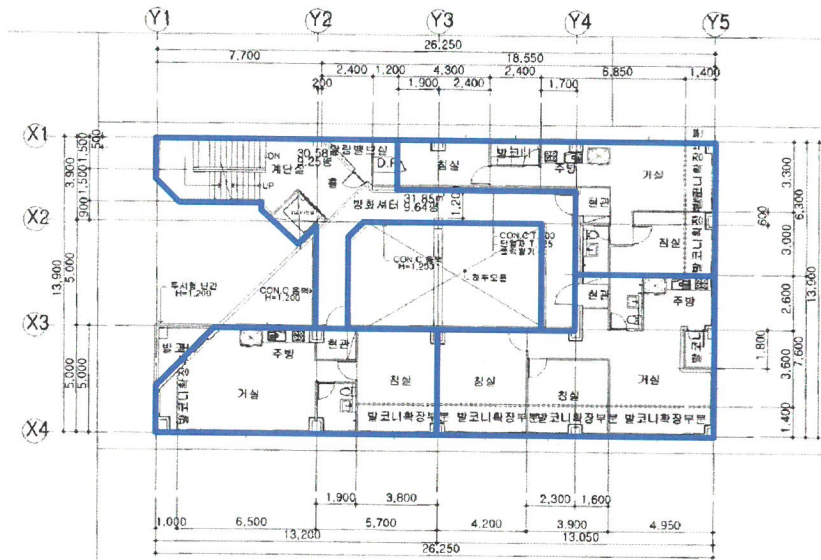
[㉠의 2층(공부면적 : 280.99㎡)]
- 임대미상 -



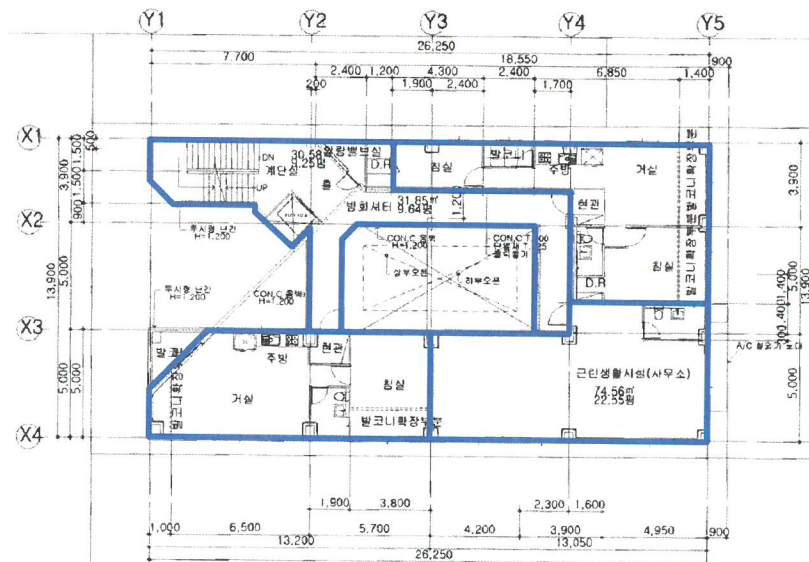
[㉠의 3층(공부면적 : 280.99㎡)]
- 임대미상 -

건물개황도 및 내부구조도(3)

NON SCALE



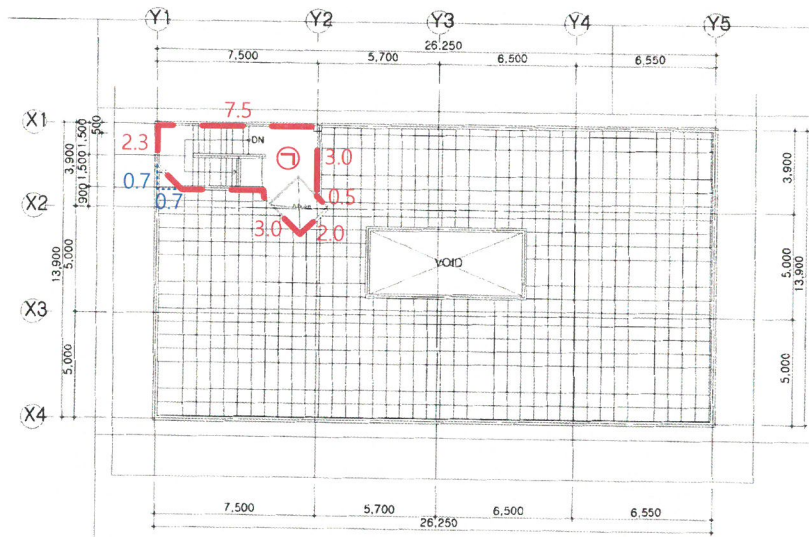
[㉠의 4층(공부면적 : 233.98㎡)
- 임대미상 -



[㉠의 5층(공부면적 : 250.07㎡)
- 임대미상 -

건물개황도 및 내부구조도(4)

NON SCALE



[㉞의 옥탑층]

◆ 제시 외 건물 ◆

㉞ : 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 ㉞의 옥탑층 소재(계단실 등) 약 27.6㎡



전입세대 및 임대차 조사 보고서

조사일자 : 2023년 08월 21일

조사자 직위: 차장

성명 : 권오한

1. 담보물 임대차 현황

일련 번호	임대부분	용도	면적 (㎡)	임차인	총 방수	사용 방수	임차보증금	월 임대료	조사의견 (면담자 등)
	-			임대미상					-
				- 이 하 여 백 -					

2. 전입세대 현황

세대주 성명	임차계약자 성명	세대주와 관계	전입일자	비고
김영규	-	-	2022-05-16	새꽃로 82 (금촌동)
이영훈	-	-	2023-02-10	새꽃로 82 (금촌동)
이승재	-	-	2023-03-23	새꽃로 82 (금촌동)
			- 이 하 여 백 -	



사 진 용 지

소재지	경기도 파주시 금촌동 961-7
-----	-------------------



본건 전경사진



본건 전경사진



주위환경사진



전경사진 - 일련번호(가)

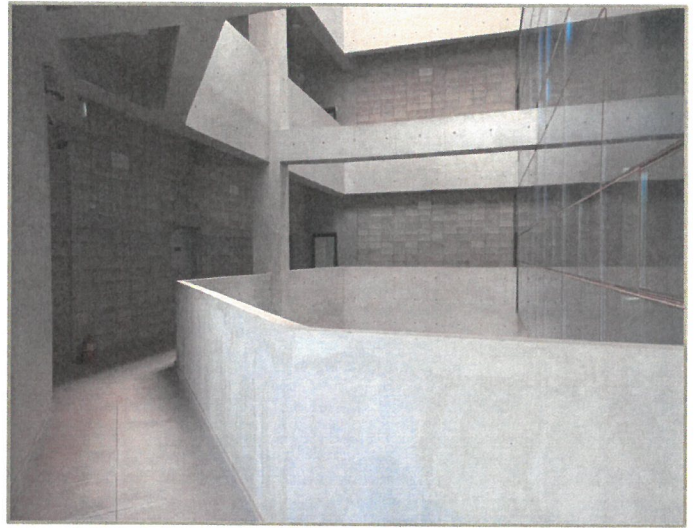


사 진 용 지

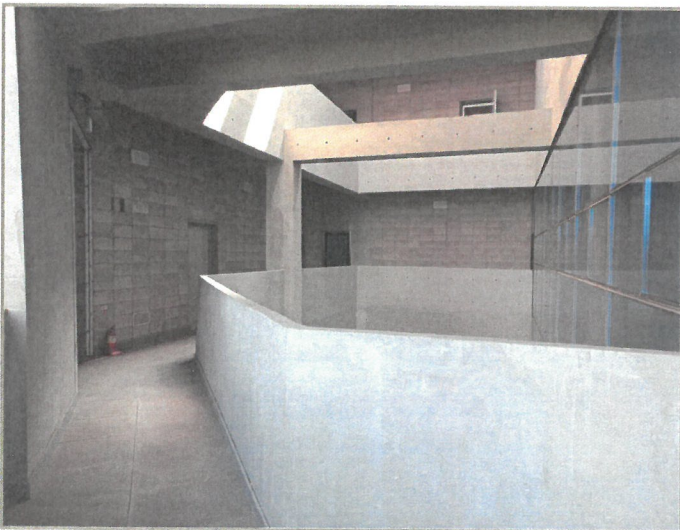
소재지	경기도 파주시 금촌동 961-7
-----	-------------------



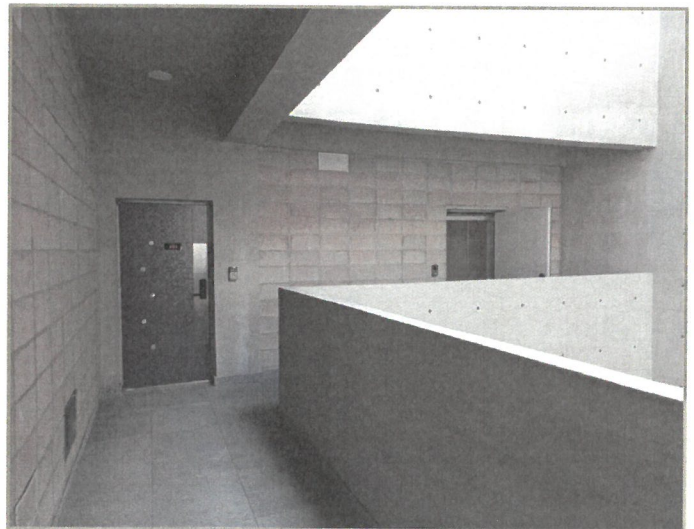
전경사진 - 일련번호(가)의 1층



전경사진 - 일련번호(가)의 2층



전경사진 - 일련번호(가)의 3층

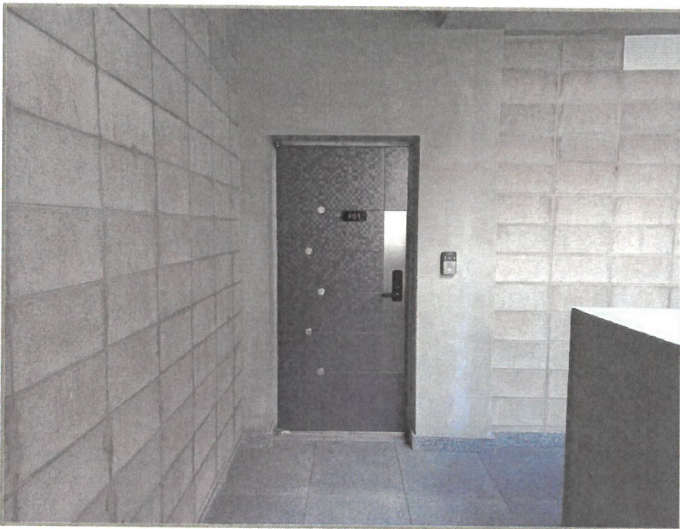


전경사진 - 일련번호(가)의 4층

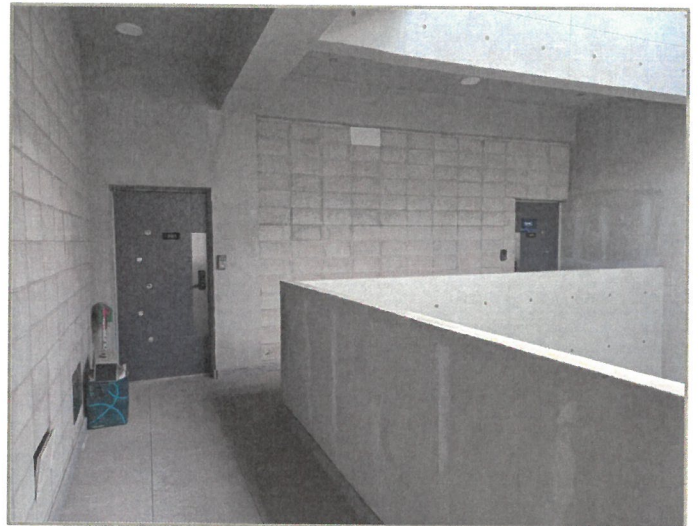


사 진 용 지

소재지	경기도 파주시 금촌동 961-7
-----	-------------------



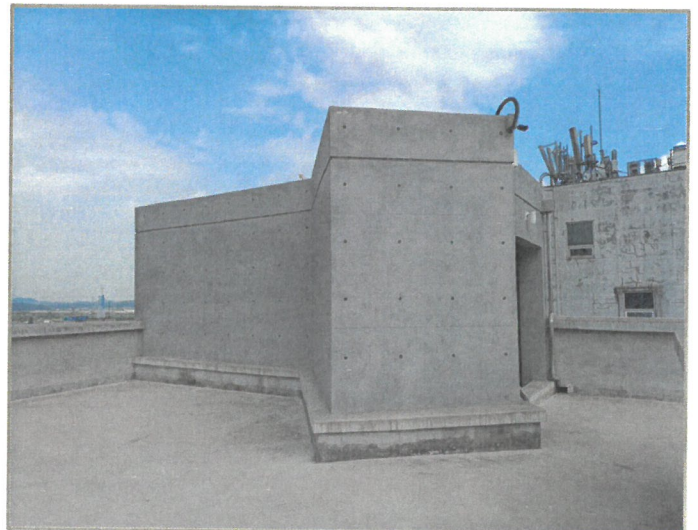
현관사진 - 일련번호(가)의 4층



전경사진 - 일련번호(가)의 5층



현관사진 - 일련번호(가)의 5층



제시외건물㉠ 전경사진



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호 2818-3400-0354-8541	발급일자 2023년 8월 21일 09:17:35
-----------------------------	-------------------------------

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	경기도 파주시 새꽃로 82(금촌동)
-----------------------------------	---------------------

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	김 영규 (金泳圭)	2022-05-16	거주자	동거인				
	최초 전입자	2022-05-16							
2	세대주	이 영훈 (李映勳)	2023-02-10	거주자	동거인				
	최초 전입자	2023-02-10							
3	세대주	이 승재 (李承載)	2023-03-23	거주자	동거인				
	최초 전입자	2023-03-23							

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

2023년 8월 21일

인천광역시남동구만수4동장



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



전입세대확인서(동거인포함)

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.