감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	우리자산신탁(주)
건 명	경기도 파주시 파주읍 연풍리 416-5외 제1층 제103호외
감정평가서번호	DA244-110601

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.

감정평가법인 대일감정원
Daeil Appraisal Board

06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감 정 평 가 개 요

Ⅰ. 물건개요

소 재 지	경기도 파주시 파주읍 연풍리 **416-5**외 제**1**층 제**103**호외		
감 정 평 가 액	**\ 794,000,000.-**		
부동산의 종류	구분건물	채 무 자	-

Ⅱ. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권 리 자	설정일자	비 고
		- 해 당 사 항 없 음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권 리 자	설정일자 및 기간	비 고
	- 해 당 사 항 없 음 -		

Ⅲ. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 **: 2024.11.06.**

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 최 지 흠 최 지 흠 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 대 표 이 사 김 이 건 (인)

감 정 평 가 액	칠억구천사백만원정(₩794,000,000.-)			
의 뢰 인	우리자산신탁(주)	감정평가목적	공매	
제 출 처	우리자산신탁(주)	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	국제신탁(주)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물) 토지대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타참고사항)	-	2024.11.07.	2024.11.07.	2024.11.11.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
구분건물	26세대	구분건물	26세대	-	794,000,000
합 계					₩794,000,000.-
		- 이 하 여 백 -			

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 한 신 규 (인)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 파주읍 연풍리 소재 "연풍초등학교" 북서측 인근에 위치하는 집합건물(제1층 제103호외 25개호수)로서, 우리자산신탁(주)의 공매 목적의 감정평가임.

Ⅱ. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

Ⅲ. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.11.07.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.11.07.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
   ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
   ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
   ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 본건 집합건물(도시형생활주택(원룸형))은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 집합건물의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

4. 본건은 토지·건물 배분비율은 구분합산법을 적용하여 작성한 주거용(연립·다세대)의 토지·건물 배분비율표(출처 : 한국부동산연구원 연구보고서, 2021년)를 참고하고 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인 등을 종합적으로 고려하여 배분비율을 결정하였음.
   ※ 배분비율(토지 : 건물 = 5 : 5)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 내부는 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 확인이 곤란하여 집합건축물대장상 건축물현황도, 외관 및 탐문조사 등을 기준으로 하였는바, 업무 진행시 참고바람.

2. 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 등에 의거하여 확인하였음.

3. 본건은 등기사항전부증명서 표제부(대지권의 목적인 토지의 표시)상 표시번호 1번에 토지의 지목이 '답'으로 표기되어있으나, 토지대장상 지목이 '대'인 것으로 조사되어 토지대장을 기준으로 목록표시근거 하였는바, 업무 진행시 참고바람.

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 파주시 파주읍 연풍리 [도로명주소] 경기도 파주시 파주읍 교육길 43	416-5, 423-1	공동주택	철근콘크리트구조 평지붕 4층 1층 2층 3층 4층 옥탑1층	 163.68 163.68 163.68 163.68 16.8			
1	경기도 파주시 파주읍 연풍리	416-5	대	자연녹지지역	113			토지대장 기준
2	"	423-1	대	자연녹지지역 (내)	707			토지대장 기준
가				철근콘크리트구조 제1층 제103호	18.24	18.24	30,000,000	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	29.2857 /820	29.2857	배분내역 토지가액 : 15,000,000 건물가액 : 15,000,000	
나				철근콘크리트구조 제1층 제104호	18.24	18.24	30,000,000	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	29.2857 /820	29.2857	배분내역 토지가액 : 15,000,000 건물가액 : 15,000,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
다				철근콘크리트구조 제**1**층 제**105**호	**18.24**	**18.24**	**30,000,000**	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	**29.2857** **/820**	**29.2857**	배분내역 토지가액 : **15,000,000** 건물가액 : **15,000,000**	
라				철근콘크리트구조 제**1**층 제**106**호	**18.24**	**18.24**	**30,000,000**	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	**29.2857** **/820**	**29.2857**	배분내역 토지가액 : **15,000,000** 건물가액 : **15,000,000**	
마				철근콘크리트구조 제**1**층 제**107**호	**18.24**	**18.24**	**30,000,000**	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	**29.2858**	**29.2858**	배분내역 토지가액 : **15,000,000** 건물가액 : **15,000,000**	
바				철근콘크리트구조 제**2**층 제**201**호	**18.24**	**18.24**	**31,000,000**	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	**29.2857** **/820**	**29.2857**	배분내역 토지가액 : **15,500,000** 건물가액 : **15,500,000**	
사				철근콘크리트구조 제**2**층 제**202**호	**18.24**	**18.24**	**31,000,000**	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	**29.2857** **/820**	**29.2857**	배분내역 토지가액 : **15,500,000** 건물가액 : **15,500,000**	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
아				철근콘크리트구조 제**2**층 제**203**호	**18.24**	**18.24**	**31,000,000**	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	**29.2857** **/820**	**29.2857**	배분내역 토지가액 : **15,500,000** 건물가액 : **15,500,000**	
자				철근콘크리트구조 제**2**층 제**204**호	**18.24**	**18.24**	**31,000,000**	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	**29.2857** **/820**	**29.2857**	배분내역 토지가액 : **15,500,000** 건물가액 : **15,500,000**	
차				철근콘크리트구조 제**2**층 제**205**호	**18.24**	**18.24**	**31,000,000**	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	**29.2857** **/820**	**29.2857**	배분내역 토지가액 : **15,500,000** 건물가액 : **15,500,000**	
카				철근콘크리트구조 제**2**층 제**206**호	**18.24**	**18.24**	**31,000,000**	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	**29.2857** **/820**	**29.2857**	배분내역 토지가액 : **15,500,000** 건물가액 : **15,500,000**	
타				철근콘크리트구조 제**2**층 제**207**호	**18.24**	**18.24**	**31,000,000**	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	**29.2858** **/820**	**29.2858**	배분내역 토지가액 : **15,500,000** 건물가액 : **15,500,000**	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
파				철근콘크리트구조 제**3**층 제**301**호	**18.24**	**18.24**	**31,000,000**	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	**29.2857** **/820**	**29.2857**	배분내역 토지가액 : **15,500,000** 건물가액 : **15,500,000**	
하				철근콘크리트구조 제**3**층 제**302**호	**18.24**	**18.24**	**31,000,000**	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	**29.2857** **/820**	**29.2857**	배분내역 토지가액 : **15,500,000** 건물가액 : **15,500,000**	
거				철근콘크리트구조 제**3**층 제**303**호	**18.24**	**18.24**	**31,000,000**	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	**29.2857** **/820**	**29.2857**	배분내역 토지가액 : **15,500,000** 건물가액 : **15,500,000**	
너				철근콘크리트구조 제**3**층 제**304**호	**18.24**	**18.24**	**31,000,000**	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	**29.2857** **/820**	**29.2857**	배분내역 토지가액 : **15,500,000** 건물가액 : **15,500,000**	
더				철근콘크리트구조 제**3**층 제**305**호	**18.24**	**18.24**	**31,000,000**	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	**29.2857** **/820**	**29.2857**	배분내역 토지가액 : **15,500,000** 건물가액 : **15,500,000**	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
러				철근콘크리트구조 제**3**층 제**306**호	**18.24**	**18.24**	**31,000,000**	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	**29.2857** **/820**	**29.2857**	배분내역 토지가액 : **15,500,000** 건물가액 : **15,500,000**	
머				철근콘크리트구조 제**3**층 제**307**호	**18.24**	**18.24**	**31,000,000**	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	**29.2858** **/820**	**29.2858**	배분내역 토지가액 : **15,500,000** 건물가액 : **15,500,000**	
버				철근콘크리트구조 제**4**층 제**401**호	**18.24**	**18.24**	**30,000,000**	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	**29.2857** **/820**	**29.2857**	배분내역 토지가액 : **15,000,000** 건물가액 : **15,000,000**	
서				철근콘크리트구조 제**4**층 제**402**호	**18.24**	**18.24**	**30,000,000**	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	**29.2857** **/820**	**29.2857**	배분내역 토지가액 : **15,000,000** 건물가액 : **15,000,000**	
어				철근콘크리트구조 제**4**층 제**403**호	**18.24**	**18.24**	**30,000,000**	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	**29.2857** **/820**	**29.2857**	배분내역 토지가액 : **15,000,000** 건물가액 : **15,000,000**	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	 사 정	감정평가액(원)	비 고
저				철근콘크리트구조 제**4**층 제**404**호	**18.24**	**18.24**	**30,000,000**	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	**29.2857** **/820**	**29.2857**	배분내역 토지가액 **: 15,000,000** 건물가액 **: 15,000,000**	
처				철근콘크리트구조 제**4**층 제**405**호	**18.24**	**18.24**	**30,000,000**	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	**29.2857** **/820**	**29.2857**	배분내역 토지가액 **: 15,000,000** 건물가액 **: 15,000,000**	
커				철근콘크리트구조 제**4**층 제**406**호	**18.24**	**18.24**	**30,000,000**	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	**29.2857** **/820**	**29.2857**	배분내역 토지가액 **: 15,000,000** 건물가액 **: 15,000,000**	
터				철근콘크리트구조 제**4**층 제**407**호	**18.24**	**18.24**	**30,000,000**	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	**29.2858** **/820**	**29.2858**	배분내역 토지가액 **: 15,000,000** 건물가액 **: 15,000,000**	
	합 계						**\ 794,000,000.-**	
				- 이 하 여 백 -				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소 재 지	경기도 파주시 파주읍 연풍리 416-5외				건 물 명		-		
구 조	철근콘크리트구조 평지붕				규 모		지상4층		
용 도	공동주택				사용승인일		2013.05.10		
설 비 명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	-	-	-	-	-

일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)
가	제1층/제103호	29.2857	18.24	5.1429	23.3829	78.0
나	제1층/제104호	29.2857	18.24	5.1429	23.3829	78.0
다	제1층/제105호	29.2857	18.24	5.1429	23.3829	78.0
라	제1층/제106호	29.2857	18.24	5.1429	23.3829	78.0
마	제1층/제107호	29.2858	18.24	5.1429	23.3829	78.0
바	제2층/제201호	29.2857	18.24	5.1429	23.3829	78.0
사	제2층/제202호	29.2857	18.24	5.1429	23.3829	78.0
아	제2층/제203호	29.2857	18.24	5.1429	23.3829	78.0
자	제2층/제204호	29.2857	18.24	5.1429	23.3829	78.0
차	제2층/제205호	29.2857	18.24	5.1429	23.3829	78.0
카	제2층/제206호	29.2857	18.24	5.1429	23.3829	78.0
타	제2층/제207호	29.2858	18.24	5.1429	23.3829	78.0
파	제3층/제301호	29.2857	18.24	5.1429	23.3829	78.0
하	제3층/제302호	29.2857	18.24	5.1429	23.3829	78.0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
거	제3층/제303호	29.2857	18.24	5.1429	23.3829	78.0
너	제3층/제304호	29.2857	18.24	5.1429	23.3829	78.0
더	제3층/제305호	29.2857	18.24	5.1429	23.3829	78.0
러	제3층/제306호	29.2857	18.24	5.1429	23.3829	78.0
머	제3층/제307호	29.2858	18.24	5.1429	23.3829	78.0
버	제4층/제401호	29.2857	18.24	5.1429	23.3829	78.0
서	제4층/제402호	29.2857	18.24	5.1429	23.3829	78.0
어	제4층/제403호	29.2857	18.24	5.1429	23.3829	78.0
저	제4층/제404호	29.2857	18.24	5.1429	23.3829	78.0
처	제4층/제405호	29.2857	18.24	5.1429	23.3829	78.0
커	제4층/제406호	29.2857	18.24	5.1429	23.3829	78.0
터	제4층/제407호	29.2858	18.24	5.1429	23.3829	78.0

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	연풍리 416-2외	1층/105호	18.24	25,000,000	1,370,000	2024.10.30 2013.01.30
2	연풍리 416-5외	1층/102호	18.24	30,000,000	1,640,000	2024.04.15 2013.05.10
3	연풍리 416-10	2층/205호	18.24	30,000,000	1,640,000	2024.02.21 2013.05.23
4	연풍리 416-4외	3층/302호	18.24	40,000,000	2,190,000	2024.02.05 2013.07.17

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(2)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
2	2024.04.15	18.24	23.3829	78	1,640,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

4. 시점수정

가. 연립다세대 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2021.06=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래사례 #2	2024년 03월	96.7	(96.1-96.7) / 96.7×100	-0.620% (0.99380)
	2024년 09월	96.1		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 전국주택가격동향조사상 경기도 경의권 매매가격지수를 적용함.

나. 시점수정치의 결정

본건은 주거용부동산으로서 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(연립다세대)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(2)연풍리 416-5외 1층/102호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
나	(2)연풍리 416-5외 1층/102호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
다	(2)연풍리 416-5외 1층/102호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
라	(2)연풍리 416-5외 1층/102호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
마	(2)연풍리 416-5외 1층/102호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
바	(2)연풍리 416-5외 1층/102호	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					
사	(2)연풍리 416-5외 1층/102호	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					
아	(2)연풍리 416-5외 1층/102호	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					
자	(2)연풍리 416-5외 1층/102호	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					
차	(2)연풍리 416-5외 1층/102호	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					
카	(2)연풍리 416-5외 1층/102호	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
타	(2)연풍리 416-5외 1층/102호	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					
파	(2)연풍리 416-5외 1층/102호	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					
하	(2)연풍리 416-5외 1층/102호	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					
거	(2)연풍리 416-5외 1층/102호	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					
너	(2)연풍리 416-5외 1층/102호	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					
더	(2)연풍리 416-5외 1층/102호	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					
러	(2)연풍리 416-5외 1층/102호	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					
머	(2)연풍리 416-5외 1층/102호	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
	본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.					
버	(2)연풍리 416-5외 1층/102호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
서	(2)연풍리 416-5외 1층/102호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
어	(2)연풍리 416-5외 1층/102호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
저	(2)연풍리 416-5외 1층/102호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
처	(2)연풍리 416-5외 1층/102호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
커	(2)연풍리 416-5외 1층/102호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
터	(2)연풍리 416-5외 1층/102호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 및 인근	도시형생활주택 (원룸형)	1,500,000 ~ 1,800,000	본건 유사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	연풍리 416-28	3층/302호	24.38	담보	34,000,000	1,390,000	2024.08.01 2014.12.19
2	연풍리 416-4외	1층/106호	18.24	경매	31,000,000	1,700,000	2023.03.06 2013.07.17
3	연풍리 416-4외	4층/406호	18.24	경매	30,000,000	1,640,000	2023.03.06 2013.07.17
4	연풍리 415-6	가동 2층/204호	35.28	경매	59,000,000	1,670,000	2024.09.11 2014.01.24

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경기 파주시	최근1년	다세대	53.22	149	총 605건 중
		다세대(생활주택)	53.3	11	총 36건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(2)1,640,000	1.00	0.99380	1.00	1.000	1,630,000
나	(2)1,640,000	1.00	0.99380	1.00	1.000	1,630,000
다	(2)1,640,000	1.00	0.99380	1.00	1.000	1,630,000
라	(2)1,640,000	1.00	0.99380	1.00	1.000	1,630,000
마	(2)1,640,000	1.00	0.99380	1.00	1.000	1,630,000
바	(2)1,640,000	1.00	0.99380	1.00	1.030	1,680,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
사	(2)1,640,000	1.00	0.99380	1.00	1.030	1,680,000
아	(2)1,640,000	1.00	0.99380	1.00	1.030	1,680,000
자	(2)1,640,000	1.00	0.99380	1.00	1.030	1,680,000
차	(2)1,640,000	1.00	0.99380	1.00	1.030	1,680,000
카	(2)1,640,000	1.00	0.99380	1.00	1.030	1,680,000
타	(2)1,640,000	1.00	0.99380	1.00	1.030	1,680,000
파	(2)1,640,000	1.00	0.99380	1.00	1.030	1,680,000
하	(2)1,640,000	1.00	0.99380	1.00	1.030	1,680,000
거	(2)1,640,000	1.00	0.99380	1.00	1.030	1,680,000
너	(2)1,640,000	1.00	0.99380	1.00	1.030	1,680,000
더	(2)1,640,000	1.00	0.99380	1.00	1.030	1,680,000
러	(2)1,640,000	1.00	0.99380	1.00	1.030	1,680,000
머	(2)1,640,000	1.00	0.99380	1.00	1.030	1,680,000
버	(2)1,640,000	1.00	0.99380	1.00	1.000	1,630,000
서	(2)1,640,000	1.00	0.99380	1.00	1.000	1,630,000
어	(2)1,640,000	1.00	0.99380	1.00	1.000	1,630,000
저	(2)1,640,000	1.00	0.99380	1.00	1.000	1,630,000
처	(2)1,640,000	1.00	0.99380	1.00	1.000	1,630,000
커	(2)1,640,000	1.00	0.99380	1.00	1.000	1,630,000
터	(2)1,640,000	1.00	0.99380	1.00	1.000	1,630,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅲ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
가	제1층/제103호	18.24	1,630,000	30,000,000
나	제1층/제104호	18.24	1,630,000	30,000,000
다	제1층/제105호	18.24	1,630,000	30,000,000
라	제1층/제106호	18.24	1,630,000	30,000,000
마	제1층/제107호	18.24	1,630,000	30,000,000
바	제2층/제201호	18.24	1,680,000	31,000,000
사	제2층/제202호	18.24	1,680,000	31,000,000
아	제2층/제203호	18.24	1,680,000	31,000,000
자	제2층/제204호	18.24	1,680,000	31,000,000
차	제2층/제205호	18.24	1,680,000	31,000,000
카	제2층/제206호	18.24	1,680,000	31,000,000
타	제2층/제207호	18.24	1,680,000	31,000,000
파	제3층/제301호	18.24	1,680,000	31,000,000
하	제3층/제302호	18.24	1,680,000	31,000,000
거	제3층/제303호	18.24	1,680,000	31,000,000
너	제3층/제304호	18.24	1,680,000	31,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
더	제3층/제305호	18.24	1,680,000	31,000,000
러	제3층/제306호	18.24	1,680,000	31,000,000
머	제3층/제307호	18.24	1,680,000	31,000,000
버	제4층/제401호	18.24	1,630,000	30,000,000
서	제4층/제402호	18.24	1,630,000	30,000,000
어	제4층/제403호	18.24	1,630,000	30,000,000
저	제4층/제404호	18.24	1,630,000	30,000,000
처	제4층/제405호	18.24	1,630,000	30,000,000
커	제4층/제406호	18.24	1,630,000	30,000,000
터	제4층/제407호	18.24	1,630,000	30,000,000
합계		474.24		794,000,000

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 경기도 파주시 파주읍 연풍리 소재 "연풍초등학교"에서 북서측으로 직선거리 약 100m 지점에 위치함.

2. 부근상황

본건 주변은 단독주택, 다세대주택, 아파트단지, 각종 근린생활시설, 전, 답, 임야 등이 혼재함.

3. 교통상황

본건이 소재하는 건물까지 제 차량의 접근 및 진·출입이 용이하며, 대중교통 수단을 이용할 수 있는 간선도로까지 약 200m 거리임.

4. 접면도로 상황

본건은 남측으로 노폭 약 7~8m 및 동측으로 노폭 약 6m의 아스팔트 포장도로와 각각 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 도시지역,자연녹지지역,가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(2012-12-26)(연풍초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(세경고등학교, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람,TEL 031-940-7245)<교육환경 보호에 관한 법률>임.
일련번호(2) : 도시지역,자연녹지지역,소로2류(폭 8m~10m)(소2-파주8(09.2.6))(접합),가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(2012-12-26)(연풍초등학교,반드시 교육지원청에 재확인 바람(940-7244))<교육환경 보호에 관한 법률>,

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

상대보호구역(세경고등학교, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람,TEL 031-940-7245)<교육환경 보호에 관한 법률>,<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

6. 기타사항

해당사항 없음.

Ⅱ. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평지붕 지상4층 중 제1층 제103호외 25개호수로서,
(사용승인일 : 2013.05.10.)
외벽 : 모르타르위 페인팅 등 마감,
창호 : 하이새시 창호임.

2. 이용상태

일련번호(가)~(터) : 공부상 공동주택-도시형생활주택(원룸형)임.

※ 본건 내부는 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 확인이 곤란하여 집합건축물대장상 건축물현황도, 외관 및 탐문조사 등을 기준으로 하였는바, 업무 진행시 참고바람.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

본건은 위생설비, 급배수, 급탕설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

미상임.

6. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역

가) 본건을 소재지로한 세무서 상가건물임대차 현황조사는 본건이 상가건물 임대차보호법 대상이 아닌 주거용 건물(공동주택(도시형생활주택-원룸형))로서, 역삼세무서에서 2024.11.08.자로 반려되었는바, 공매 진행시 참고바람.

나) 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 16세대인 것으로 주민센터에서 2024.11.07.자로 조사되었는바, 공매 진행시 참고바람.(※후첨 "전입세대확인서" 참조)

구분	층/호수	세대주	전입일자	등록구분
1	1층/104호	조아라	2019-08-07	거주자
2	1층/105호	최영복	2024-07-01	거주자
3	1층 107호	강복초	2022-11-30	거주자
4	2층/203호	전민욱	2024-09-23	거주자
5	2층/204호	서윤수	2018-12-27	거주자
6	2층/205호	홍재덕	2024-09-20	거주자
7	2층/206호	이재상	2024-01-02	거주자
8	3층/301호	이미경	2022-12-06	거주자
9	3층/302호	이정근	2022-09-28	거주자

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

구분	층/호수	세대주	전입일자	등록구분
10	3층/303호	윤영훈	2020-02-24	거주자
11	3층/304호	곽병구	2024-03-27	거주자
12	3층/305호	전진	2024-09-11	거주자
13	4층/401호	양상규	2022-12-06	거주자
14	4층/404호	송호성	2024-03-11	거주자
15	4층/405호	임용호	2020-07-27	거주자
16	4층/406호	지복성	2020-05-19	거주자

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타사항

해당사항 없음.

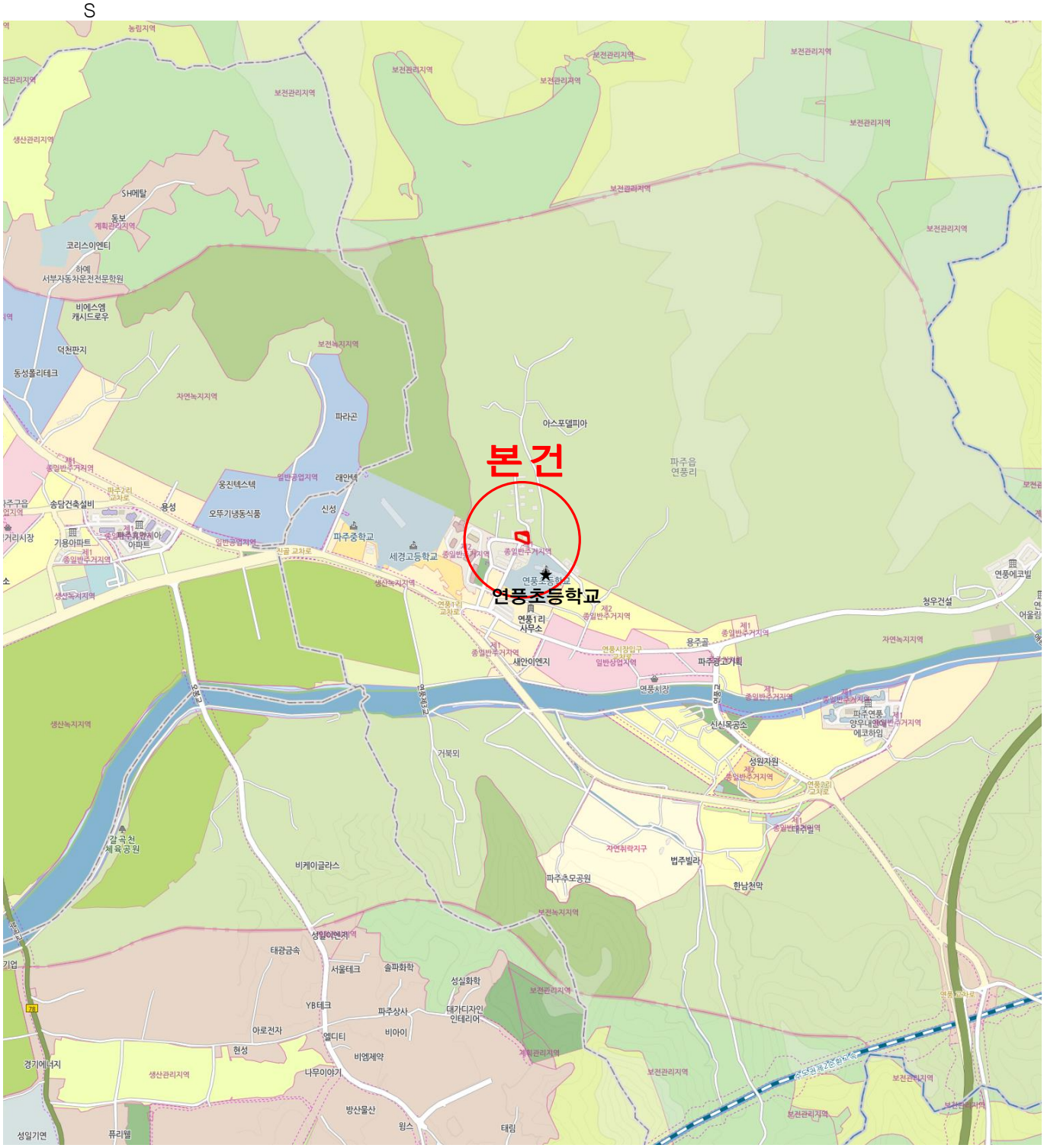
위 치 도

일련번호 : ( )

N

S

소재지	경기도 파주시 파주읍 연풍리 416-5외



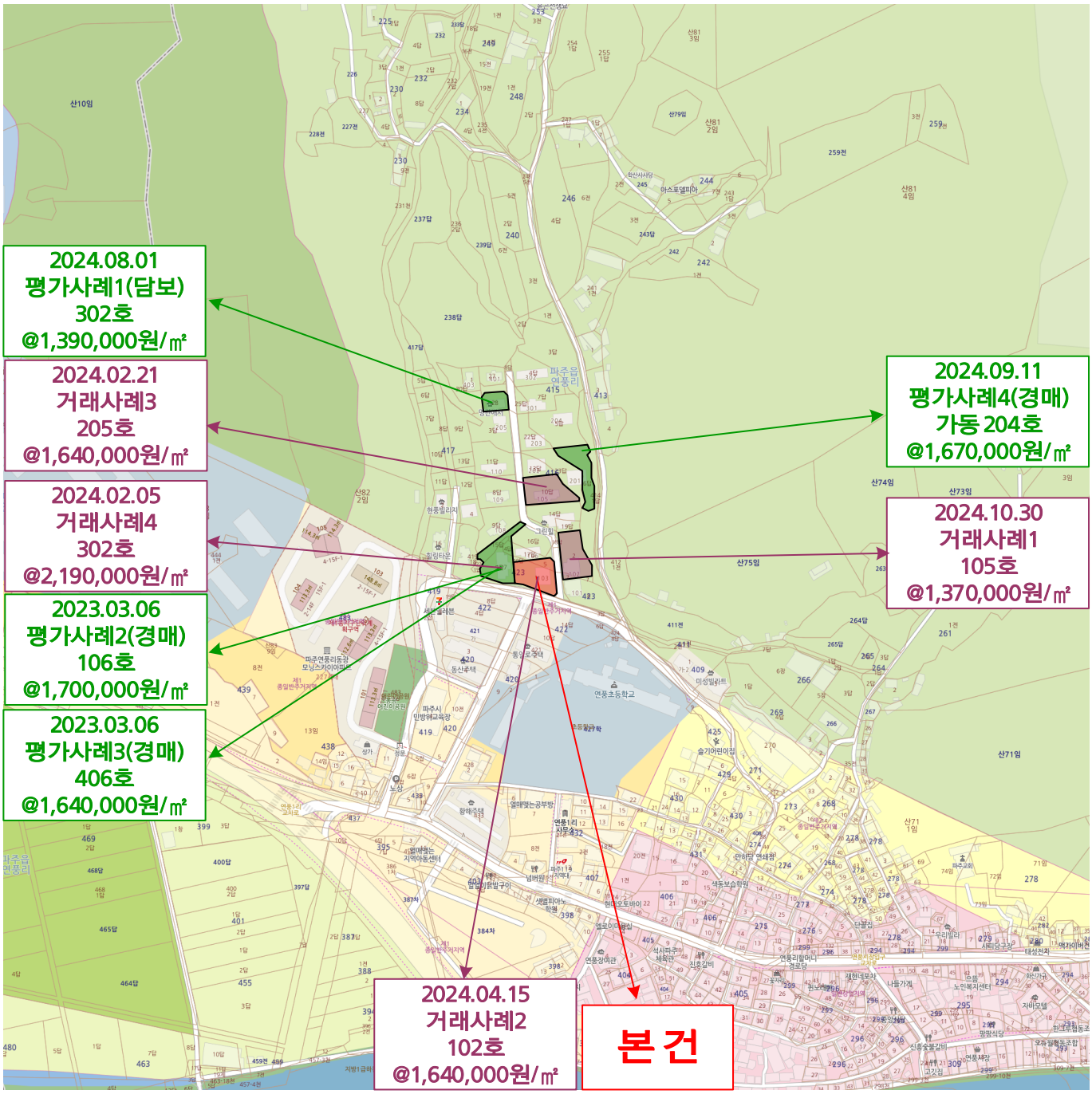
위 치 도

일련번호 : ( )

N

S

소재지	경기도 파주시 파주읍 연풍리 416-5외



범 례	본 건	표준지	평가사례	거래사례	실거래가 자료

호별배치도 및 내부구조도

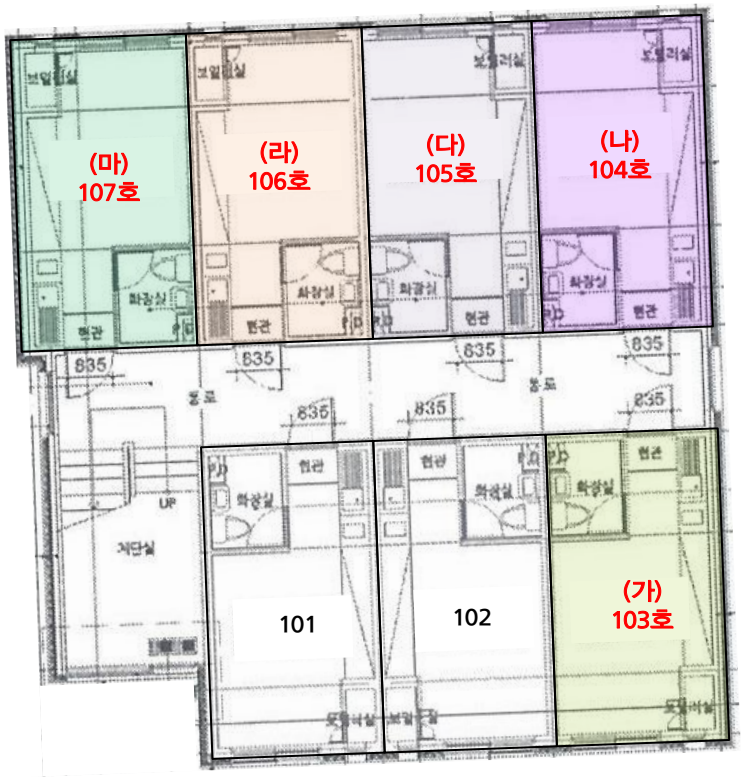
일련번호 : ( )

N

S

NO SCALE

제1층 제103호외



※ 일련번호(가)~(마) 내부미상

호별배치도 및 내부구조도

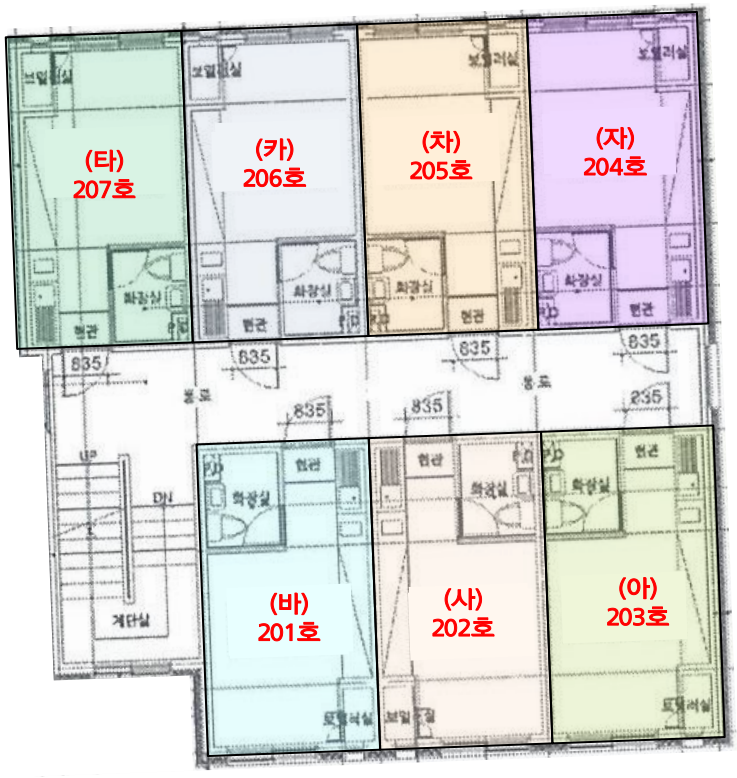
일련번호 : ( )

N

S

NO SCALE

제2층 제201호외



※ 일련번호(바)~(타) 내부미상

호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : ( )

N

S

NO SCALE

제3층 제301호외


(머)
307호
(러)
306호
(더)
305호
(너)
304호
(파)
301호
(하)
302호
(거)
303호
835
835
835

호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : ( )

N

S

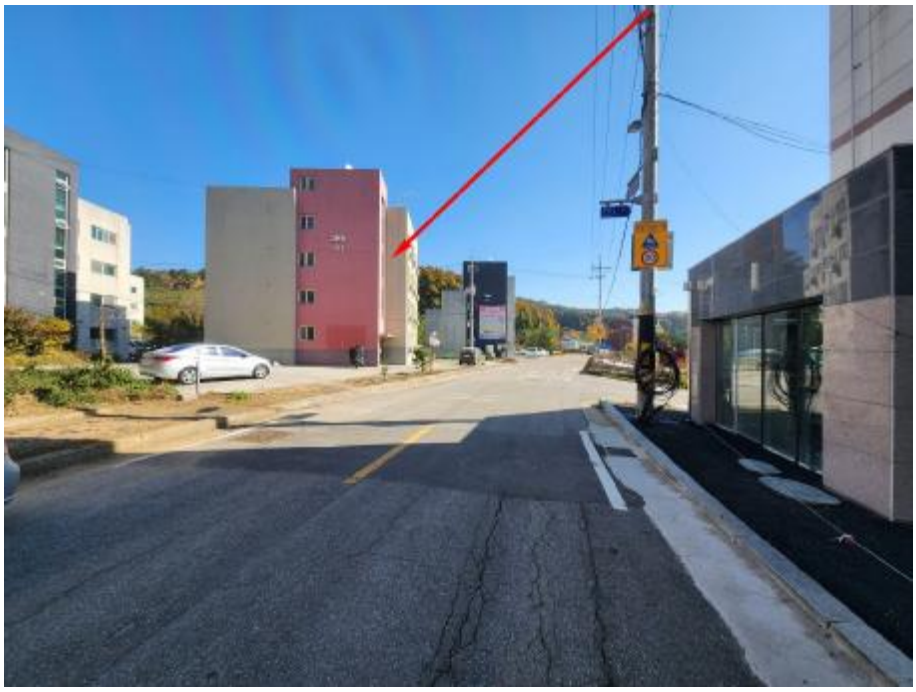
NO SCALE

제4층 제401호외

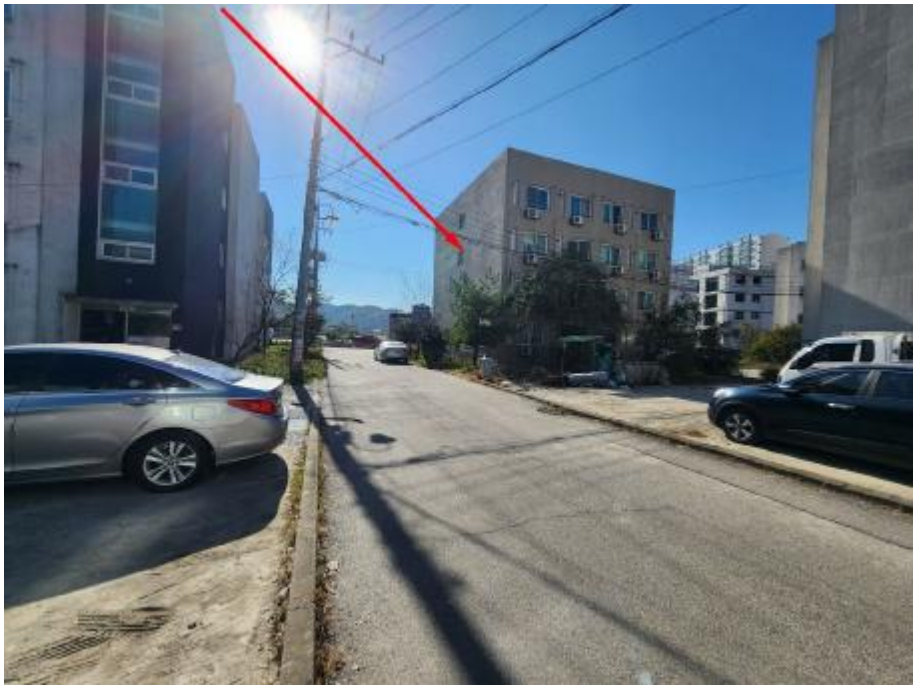


※ 일련번호(버)~(터) 내부미상

현 황 사 진



주위환경



주위환경

현 황 사 진



본건 전경



본건 공동현관

현 황 사 진

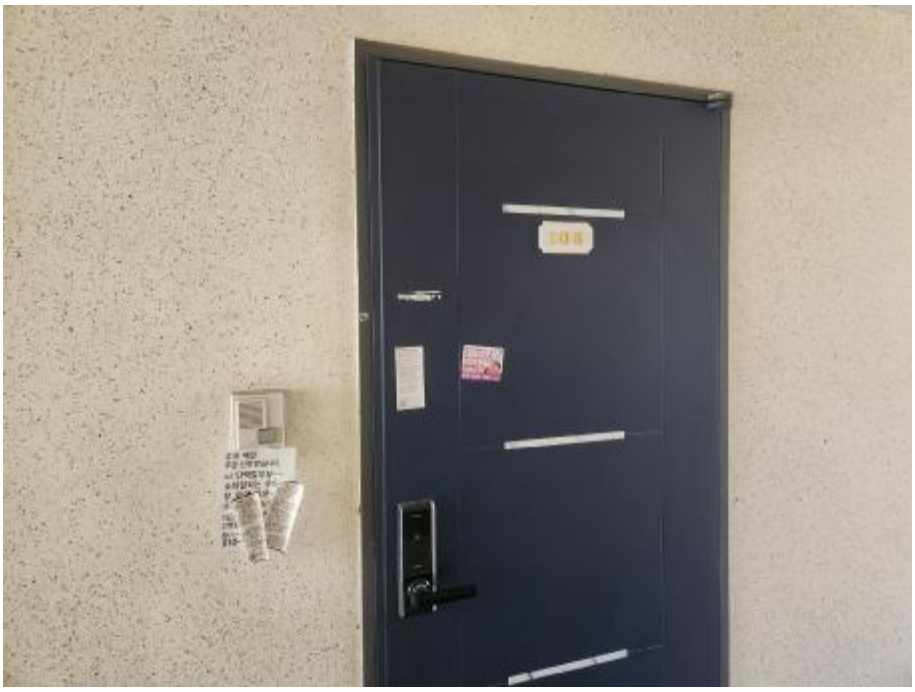


본건 일련번호(가) 현관



본건 일련번호(나) 현관

현 황 사 진



본건 일련번호**(**다**)** 현관



본건 일련번호**(**라**)** 현관

현 황 사 진



본건 일련번호(마) 현관



본건 일련번호(바) 현관

현 황 사 진



본건 일련번호(사) 현관



본건 일련번호(아) 현관

현 황 사 진



본건 일련번호(자) 현관



본건 일련번호(차) 현관

현 황 사 진

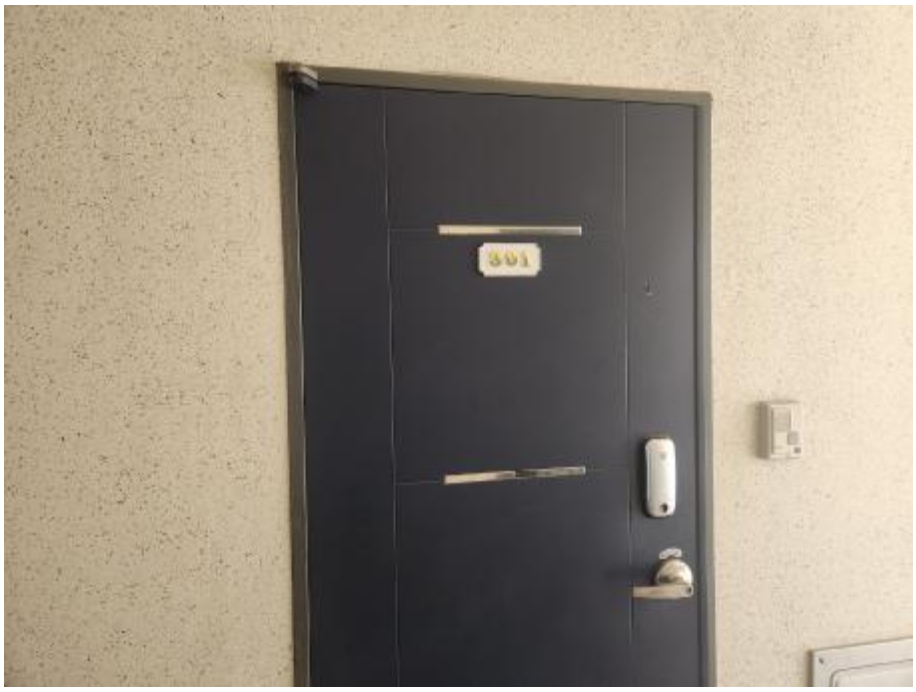


본건 일련번호(카) 현관



본건 일련번호(타) 현관

현 황 사 진



본건 일련번호**(**파**)** 현관



본건 일련번호**(**하**)** 현관

현 황 사 진



본건 일련번호(거) 현관



본건 일련번호(너) 현관

현 황 사 진



본건 일련번호(더) 현관



본건 일련번호(러) 현관

현 황 사 진



본건 일련번호(머) 현관



본건 일련번호(버) 현관

현 황 사 진



본건 일련번호(서) 현관



본건 일련번호(어) 현관

현 황 사 진



본건 일련번호(저) 현관

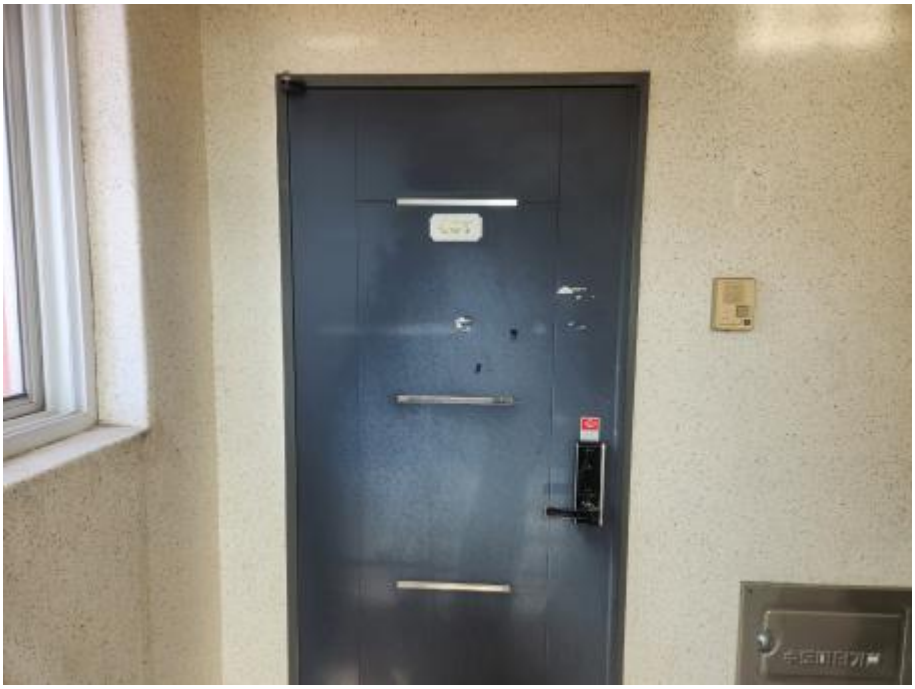


본건 일련번호(처) 현관

현 황 사 진



본건 일련번호(커) 현관



본건 일련번호(터) 현관