

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	이광근 담보물
평가서번호	가온 20250925-103
의뢰인	근해안강망수협 근해안강망수협관리팀장
의뢰번호	20250925150058000001

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

경 인 지 사

TEL : (032) 428-9966 FAX : (032) 434-4141

제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

구분건물 감정평가요약

감정평가요약(구분건물)

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 파주시 금촌동 422-6 (경기도 파주시 시청로 242)		
물건종류	구분건물	이용상황	다세대주택

2. 감정평가액

구분	동/층/호수	수량	감정평가액(원)	비고
가	103/4/401	1개호	402,000,000	비준가액
감정평가액 합계			402,000,000	-

3. 임대내역

내역	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
비고	임대관계 미상임.			

4. 본건 거래사례 및 감정평가전례(2년이내)

거래사례	거래일자	-	거래금액(원)	-
감정평가 전례	목적/기준시점	-	감정평가액(원)	-

구분건물 감정평가요약

5. 기타 참고사항

주위환경 등	본건 주위는 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하고 있는 지역으로서, 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.
참고 및 유의사항	<ul style="list-style-type: none">- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 건물로서 상호간 견고한 벽체로 구분되어 있으며, 기준시점 현재 각 호별 위치와 면적이 본건 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의해 특정 가능함.- 본건은 공매 목적의 감정평가로 본 목적 이외의 용도로 사용될 수 없음.- 본건은 현장조사시 소유자 및 관계인의 부재로 인하여 내부를 도시하지 못하였으나, 귀 지점과 협의 후, 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준하여, 내부구조, 방개수 및 이용상황 등을 확인하였는바, 업무 시 참고하시기 바람.- 본건 부동산에 제시외 물건 기호ⓐ이 소재하나, 구조·용도·규모 및 이용상황 등으로 보아 본건의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 없을 것으로 사료되는바, 업무 시 참고하시기 바람.

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
주정훈

주정훈



[주]가온감정평가법인 경인지사 지사장 강철



감정평가액	사억이백만원정 (₩402,000,000.-)					
의뢰인	근해안강망수협 근해안강망수협관리팀장		감정평가 목적	공매		
채무자	이광근		제출처 (채권기관)	근해안강망수협 근해안강망수협관리팀		
소유자 (대상업체명)	이광근 (수탁자:신영부동산신탁주식회사)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.09.26	2025.09.26	2025.09.30	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	402,000,000
			이하	여백		
	합계					₩402,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사		조재정			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경기도 파주시 금촌동 [도로명주소] 경기도 파주시 시청로 242	422-6 써밋빌리지 제103동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층				
				1층	153.12			
				2층	156.01			
				3층	152.3			
				4층	152.93			
				옥탑1층 (연면적제외)	168.08			
		동소	422-6	대	자연녹지지역	1,408		
				(내)				
				철근콘크리트구조 제4층 제401호	68.64	68.64	402,000,000	비준가액 (공용면적 7.55㎡ 포함)
				1 소유권대지권	1,408×----- 1,408	96.33 96.33		
합 계							₩402,000,000.-	
- 이 하					여	백	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 파주시 아동동 소재 <금촌3동행정복지센터> 서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 근해안강망수협 근해안강망수협관리팀의 구매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

2.1 총괄개요

소재지 (도로명 주소)	경기도 파주시 금촌동 422-6 (경기도 파주시 시청로 242)		
건물명	써밋빌리지 103동		
주용도	공동주택		
용도지역	자연녹지지역	지목	대
주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용승인일	2021.01.11
건물규모	동수	층수	호수/가구수/세대수
	-	지상4층	8세대
면적	대지면적	연면적	
	1,408	614.36	
비고	-		



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 대상개요

구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	층/호수						공부	현황
가	4/401	68.64	7.55	76.19	96.33	90.09	다세대주택	다세대주택
합계		68.64	7.55	76.19	96.33	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 제2항에 의거 가격조사를 완료한 2025.09.26일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.09.26일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 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 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가하였음.

6.2 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.3 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 특성 등을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 임대관계

본건의 평가목적 등을 고려하여 임대관계는 미상처리 하였음.

- 물적동일성 여부, 환가성 등

본건은 구분건물로서, 공부(등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였으며, 입지여건, 이용상황 등으로 보아 일반적인 수요, 환가성은 무난할 것으로 판단됨.

- 전입세대 열람내역

기준시점 현재 관할 행정기관에서 전입세대 열람 결과, 해당세대의 세대주가 존재하지 않는 것으로 확인되었는 바, 담보 취득 시 참고하시기 바람. (후첨 <전입세대열람내역> 참조)

- 위치확인

연번	위치확인 방법	적용여부	비고 (미적용 사유)
1	건축물대장이 첨부된 배치도면	○	-
2	관리사무소 또는 상가관리단 등에서 관리하는 건축도면, 소방도면 등	X	-
3	공공이 확인할 수 있는 도면	X	-
4	관리사무소 또는 상가관리단 등에서 서명 또는 날인으로 확인한 도면 (평가법인이 작성한 도면도 가능)	X	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 그 밖의 사항

① 본건은 공매 목적의 감정평가로 본 목적 이외의 용도로 사용될 수 없음.

② 본건은 현장조사시 소유자 및 관계인의 부재로 인하여 내부를 도시하지 못하였으나, 귀 지점과 협의 후, 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준하여, 내부구조, 방개수 및 이용상황 등을 확인하였는바, 업무 시 참고하시기 바람.

③ 본건 부동산에 제시외 물건 기호㉠이 소재하나, 구조·용도·규모 및 이용상황 등으로 보아 본건의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 없을 것으로 사료되는바, 업무 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 가격 참고자료

2.1 인근 유사부동산 거래사례

2.1.1 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지·건물명	층/호수	전유면적(㎡)	계약면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점(사용승인일)
1	금촌동 466-93 세운해비치빌 제504동	3/ 301	71.69	84.8	5,858,000	420,000,000	2025.07.29 (2022.09.08)
2	야동동 624 도담빌 제2동	4/ 401	70.15	91.635	5,359,000	376,000,000	2024.09.10 (2023.10.26)
3	금촌동 949-23 지유빌	4/ 402	49.425	71.827	6,575,000	325,000,000	2024.06.10 (2022.10.04)

2.2 인근감정평가 사례

기호	소재지·건물명	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)	기준시점(사용승인일)	감정평가 목적
1	야동동 629-12 데상힐 제101동	4/ 402	58.25	5,236,000	305,000,000	2025.03.11 (2021.12.02)	경매
2	금촌동 466-46 세운해비치 제513동	3/ 301	71.93	5,588,000	402,000,000	2025.07.25 (2022.07.18)	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 시세수준

구분	시세수준	비고
본건 인근 유사 구분건물	약 5,800,000원/㎡ 내외 수준	전유면적 기준

의견

본건 인근에 소재하는 유사 부동산의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 층별, 위치별, 전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남

2.4 경매통계분석

구분	종별	경기도 파주시		비고
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	
최근 1년간 평균	집합건물 / 다세대	59.32	61.60	낙찰건수 238건
최근 6개월 평균	집합건물 / 다세대	55.90	59.02	낙찰건수 123건
최근 3개월 평균	집합건물 / 다세대	52.17	57.07	낙찰건수 62건

3. 거래사례 선정

본건 건물과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하되, 본건은 공동주택(다세대 주택)으로서 용도, 층별효용 및 위치별효용 등이 유사한 <거래사례#1>을 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지·건물명	층/호수	전유면적(㎡)	계약면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점(사용승인일)
1	금촌동 466-93 세운해비치빌 제504동	3/ 301	71.69	84.8	5,858,000	420,000,000	2025.07.29 (2022.09.08)

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

5.1 매매가격지수(경기도 경의권)

(출처 : R-ONE 부동산통계정보시스템)

2025.06	2025.08	변동률(%)	비고
99.7	99.5	0.99799	99.5 / 99.7

5.2 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하며, 본건의 특성을 적정히 반영되는 것으로 판단되는 연립다세대주택매매가격지수(경기도 경의권)를 시점수정치로 결정함. (0.99799배)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

6.1 가치형성요인 비교항목

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.2 가치형성요인 비교치

구분		단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수					
가	제4층/ 제401호	0.95	0.97	1.09	1.00	1.004

의견

단지외부요인	본건은 사례와 비교하여 단지외부요인(도심지 및 상업시설과의 접근성 등)에서 열세함.
단지내부요인	본건은 사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 및 마감상태 등)에서 열세함.
호별요인	본건은 사례와 비교하여 호별요인(복층구조 등)에서 우세함.
기타요인	감정평가목적에 감안하여 안정성, 환가성을 고려함.

7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구분		거래사례 전유면적당 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	층/호수						
가	제4층/제401호	5,858,000	1.00	0.99799	1.004	5,869,000	402,848,160

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	산출가격 (원)	결정가액 (원)
기호	층/호수					
가	제4층/제401호	68.64	76.19	5,869,000	402,848,160	402,000,000
합계						402,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (㎡)	감정평가액 (원)
기호	층/호수				
가	제4층/제401호	68.64	76.19	5,869,000	402,000,000

2. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 산출가액은 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 고려할 때 적절한 것으로 판단되는 바 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

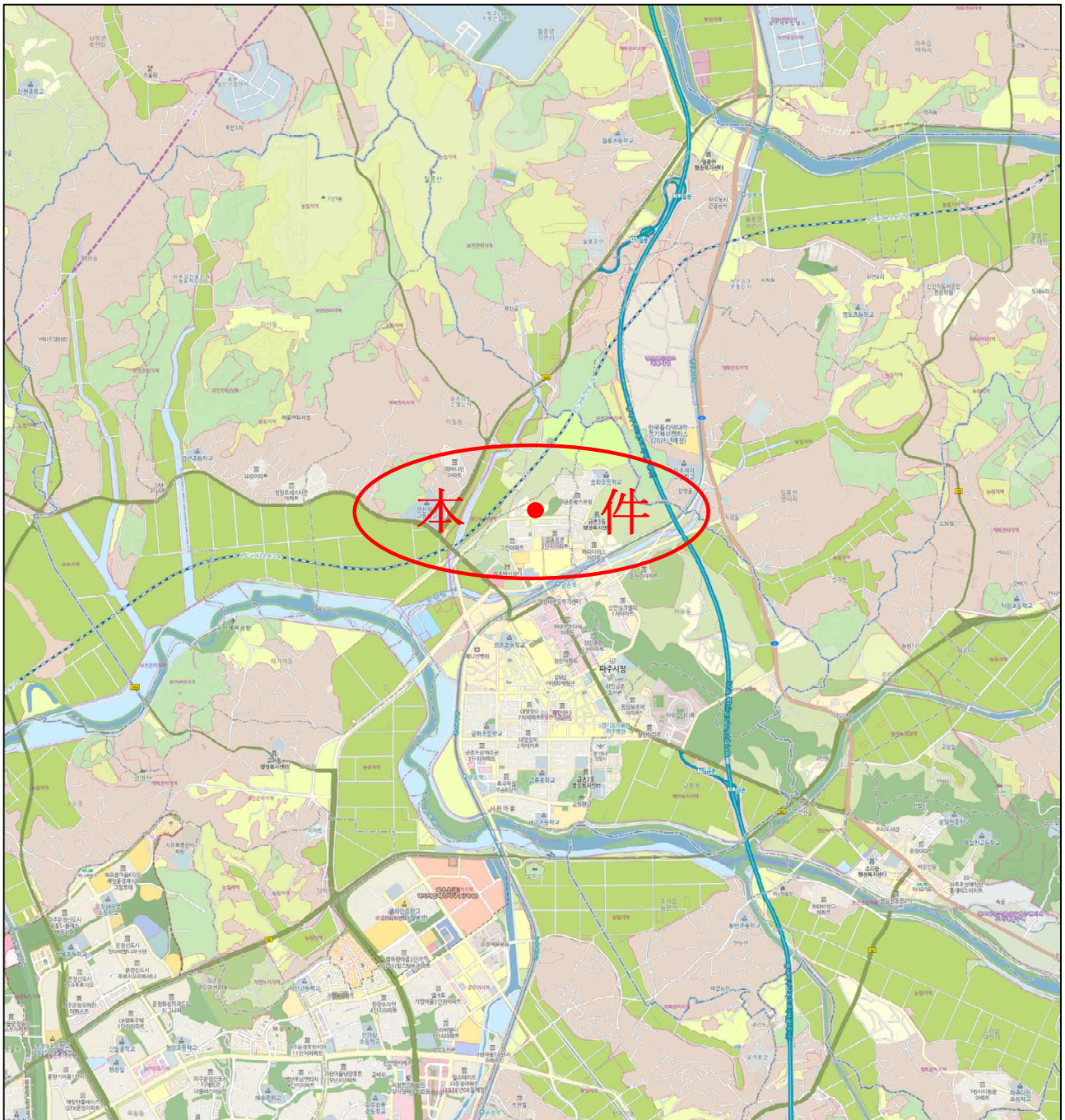
구분건물 감정평가요항표

토지	위치 및 주위환경	본건은 경기도 파주시 아동동 소재 <금촌3동행정복지센터> 서측 인근에 위치함. 본건 주위는 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하고 있는 지역으로서, 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.
	교통상황	본건까지 제반차량 출입가능하며, 인근에 노선버스승강장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.
	형태,규모, 이용상황 등	본건 토지는 인접 필지 대비 평탄한 자루형 토지로서, 기준시점 현재 주거용 건부지로 이용중임.
	인접도로 상태	본건 남측으로 중로변의 포장도로에 접함.
	토지이용계획 관계	도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구, 종로1류(폭 20m~25m)(중1-104(08.3.12))(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역), 상대보호구역(2012-12-26)(반드시 교육청에 재확인 바람(TEL.940-7223)), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08 -26)(토지거래허가구역(2025-08-26)(외국인 등의 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택)), <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.
건물	건물구조	기호(가)는 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층 건 중 제4층 제401호로서 2021.01.11 사용승인되었으며 외벽 : 벽돌 쌓기 마감 등, 내벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 마감 등, 창호 : 샷시 창호 등 임.
	이용상황	기준시점 현재 다세대주택으로 이용중임.
	부대설비	기본적인 전기설비, 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 및 소화전설비 등이 구비되어 있음.
	임대상황	임대관계 미상임.
	공부와의 차이 및 기타	-

광역 위치도

소재지

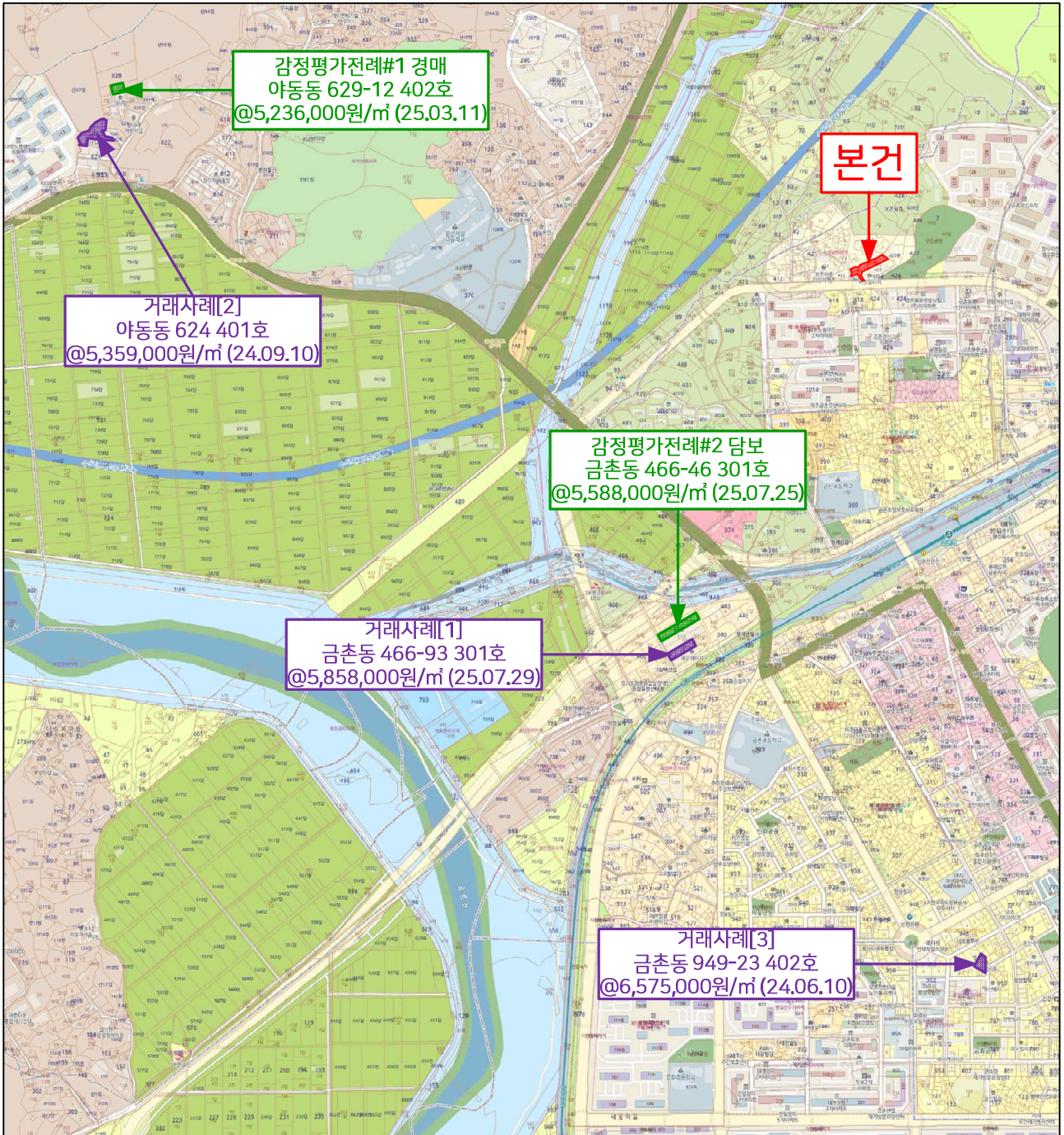
경기도 파주시 금촌동 422-6



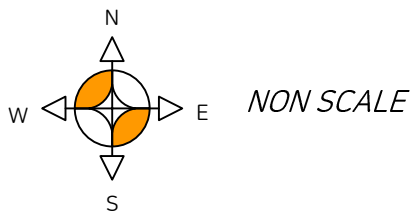
상세 위치도

소재지

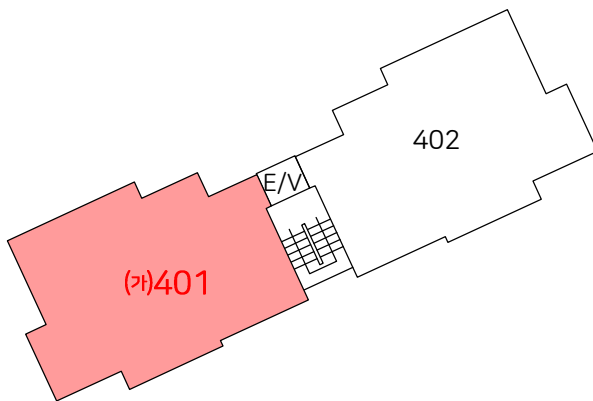
경기도 파주시 금촌동 422-6 씨밋빌리지 제103동 제4층 제401호



호별배치도 및 임대차내역표

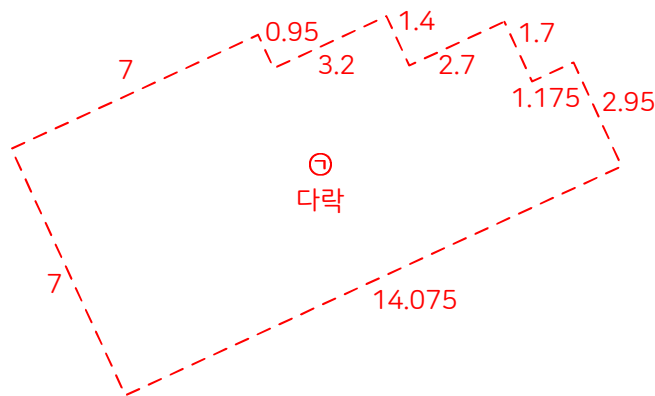
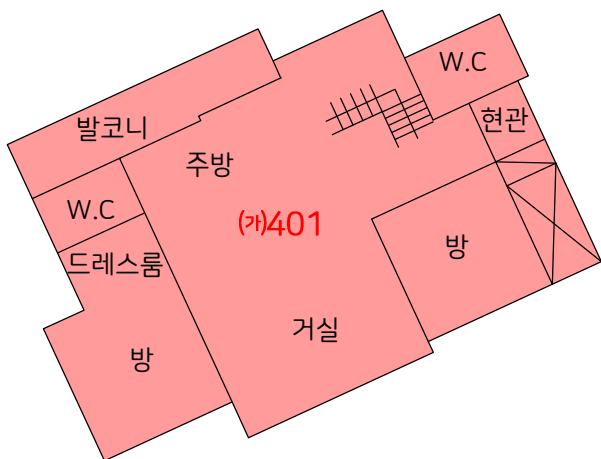


<호별배치도>



본건 : 씨밋빌리지 제103동 제4층 제401호

<내부구조도>



제시외건물(부합물및종물)

⊕ 철근콘크리트구조 (다락) 약 84.38㎡

<임대차내역표>

구분	임차인	임차보증금	월임대료	비고
(가)401		임대관계 이상임.		--

사 진 용 지



본건 동 전경 - 남측에서 촬영



본건 동 전경 - 남동측에서 촬영



본건 주위 전경 - 남서측에서 촬영

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	2818-6000-0550-2431	발급일자	2025년 9월 25일 18:04:04
------	---------------------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 <input type="checkbox"/> / 표시되지 않음 <input checked="" type="checkbox"/>
-----------------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	경기도 파주시 시청로 242, 103동 401호 (금촌동)
	지번 주소	경기도 파주시 금촌동 422-6 103동 401호

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.

2025년 9월 25일

인천광역시 남동구 구월3동장



담당자 의견

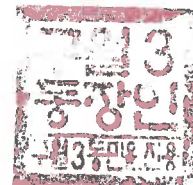
유의사항

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



인천광역시 남동구 구월3동장

(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한 증명유/고 효력을 보증할 수 없습니다.)



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식) 개정 2023. 8. 1>

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

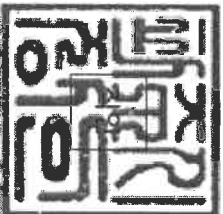
건물ID	2020212180000013	고유번호	4148010100-3-042220006	건축물 명칭	세미빌리지	특이사항
대지위치	경기도 파주시 금촌동		지번	422-6	도로명주소	경기도 파주시 시청로 242 (금촌동)
대지면적	1,408 m ²	연면적	1,126.09 m ²	지역	지구	구역
건축면적	445.94 m ²	용적률 산정용 연면적	1,126.09 m ²	건축물 수	주용도	자연취락지구
건폐율	31.67 %	용적률	79.98 %	층수/기/구/수/세대수	층주차 대 수	공동주택
조정면적	m ²	공개 공지/공간 면적	m ²	건축선 후퇴면적	0호/0기/구/16세대	16
				건축선 후퇴거리	건축선 후퇴거리	m

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	세미빌리지 103동	경기도 파주시 시청로 242 (금촌동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/4	공동주택	614.36	2021.1.12.	신축
주2	세미빌리지 104동	경기도 파주시 시청로 242 (금촌동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/4	공동주택	511.73	2021.1.12.	신축
				- 이하야백 -					

이 등(최)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

파주시장



담당자: 전 화:

발급일 : 2025년 9월 25일

297mm×210mm(백상지(80g/m²))



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치		경기도 파주시 금촌동		명칭	세미빌리지		특이사항
지번	지번 관련 주소	경기도 파주시 시청로 242 (금촌동)		도로명주소	도로명주소 관련 주소		
422-6							

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주최장						승강기	승강기 비상용 대	허가일		
			구분	유내	유외	인근	면적	승용					
건축주	**	**	구분	유내	유외	인근	면적	승용	2 대	비상용	대	허가일	2020.6.22.
설계자	**	**	자주식	대	16 대	대	대	* 하수처리시설	* 급수설비(저수조)	구분	수량 및 총용량	착공일	2020.7.31.
공사감리자	**	**	기계식	대	대	대	대	형식	지상	개	개	사용승인일	2021.1.11.
공사시공자 (현장관리인)	**	**	전기차	대	대	대	대	용량	지하	개	개		

*건축물 인증 현황		인증명		유효기간		성능		건축물 구조 현황		내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부	

변동사항		변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	2021.1.12.	주책과-1251(2021.01.11.)호에 의거 사용승인 되어 신규작성	변동내용 및 원인	변동일	2021.1.15.	토지정보과-1675(2021.01.14.)호에 의거 금촌동 42	변동내용 및 원인	지역: 도시지역 지역: 자연녹지지역	지역: 자연녹지지역

** 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(간) 및 집합건축물(표제부, 간)에 적습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] 개정 2023. 8. 1>

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

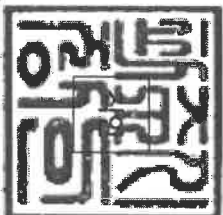
건물ID	2120212180000150	고유번호	4148010100-3-04220006	명칭	세빛빌리지 103동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/8세대
대지위치	경기도 파주시 금촌동		지번	422-6	도로명주소	경기도 파주시 시청로 242 (금촌동)	
*대지면적	0 m ²	연면적	614.36 m ²	*지역	*지구	*구역	
건축면적	237.77 m ²	용적률 신청용 연면적	614.36 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	15.05 m	지붕	평
*조건면적	m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴거리	m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	1층	철근콘크리트구조	다세대주택	153.12	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	다락(연면적제외)	168.08
주1	2층	철근콘크리트구조	다세대주택	156.01			- 이하여백 -		
주1	3층	철근콘크리트구조	다세대주택	152.3					
주1	4층	철근콘크리트구조	다세대주택	152.93					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 9월 25일

파주시장



담당자: 전
전화: 화

* 표시 항목은 종괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치	경기도 파주시 금촌동		명칭	세빛빌리지 103동	호수/기/구수/세대수	0호/0기/0구/8세대
지번	지번 관련 주소	422-6	도로명주소	경기도 파주시 시청로 242 (금촌동)		
			도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장						승강기	승용	비상용	대	회기일	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면제	1 대						
건축주	김유희	1980117*****												2020.6.22.
설계자	오봉탁 우정건축사사무소	고양시-건축사사무소-73	건축식	대	대	대	대	대	대	대	대	대	대	2020.7.31.
공사감리자	조한담 담건축사사무소	11420*****	기계식	대	대	대	대	대	대	대	대	대	대	2020.7.31.
공시공자 (현장관리인)	최영균 효담건설(주)	경기도-건축공사업-10-2953	전기차	대	대	대	대	대	대	대	대	대	대	2021.1.11.

*건축물 인증 현황		성능		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	내진설계 적용 여부	내진능력	내진능력	관리계획 수립 여부	건축물 관리점검 현황	점검유효기간
			적용	지하수위	VII-0.199g		
		특수구조 건축물	미해당	GL	m	건축물 관리점검 현황	
		기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초	구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법			종류	
변동사항							
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항			
2021.1.12.	주택과-1251(2021.01.11.)호에 의거 사용승인 되어 신규작성 -이하야백-						

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식) (개정 2023. 8. 1.)

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

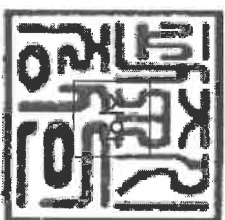
건물ID	2220212180000484	고유번호	4148010100-3-04220006	명칭	써밋빌리지 103동	호명칭	401
대지위치	경기도 파주시 금촌동		지번	422-6	도로명주소	경기도 파주시 시청로 242 (금촌동)	

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	소유자 현황			
					성명(명칭)	소유권 지분		
주	4층	철근콘크리트구조 -이하야백-	다세대주택	68.64	주민(법인)등록번호 (부동산거래등등록번호)	주 소	소유권 지분	변동일자
					신영부동산신택주식회사 110111-7*****			서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16,8층(여의도동)
공용부분					-이하야백-			소유권이전
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	각층	철근콘크리트구조	계단	6.71				
주	4층	철근콘크리트구조	벽체	0.84				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일자: 2025년 9월 25일

파주시장



담당자:
전화:

※ 경계벽이 없는 구분점표의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 있음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]

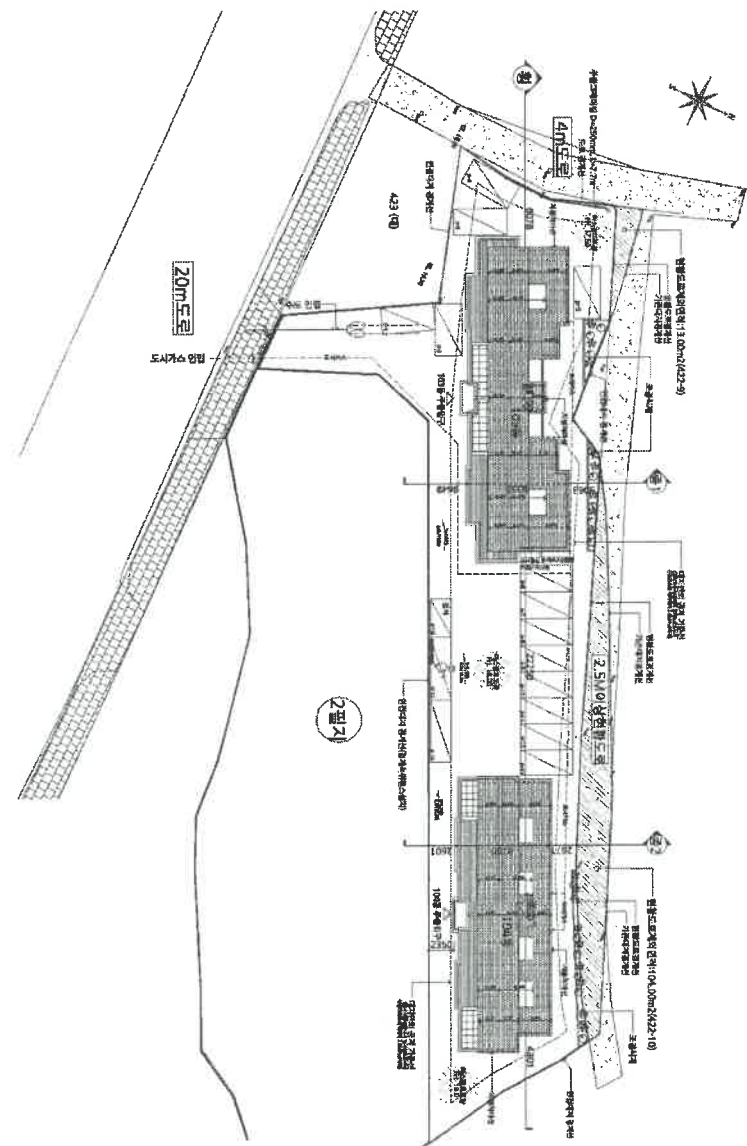


■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식)

건축물현황도 [사용]

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	202021218000013	고유번호	4148010100-3-04220006	명칭	도로명주소	특이사항
대지위치	경기도 파주시 금촌동	지번	422-6	세밀필리지	경기도 파주시 시청로 242 (금촌동)	



0130
남동구
100원

도면의 경우 25.9.25
GW3D02

우정건축사사무소
소재지: 서울특별시 강남구 테헤란로 100, 1802호 (우정빌딩)

인쇄공정시 남동구청장

(수입중지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)
인쇄: 서인규 / 구월3동 (2025-09-25 18:01:08)

축척 1:500

도면 작성자

우정건축사사무소

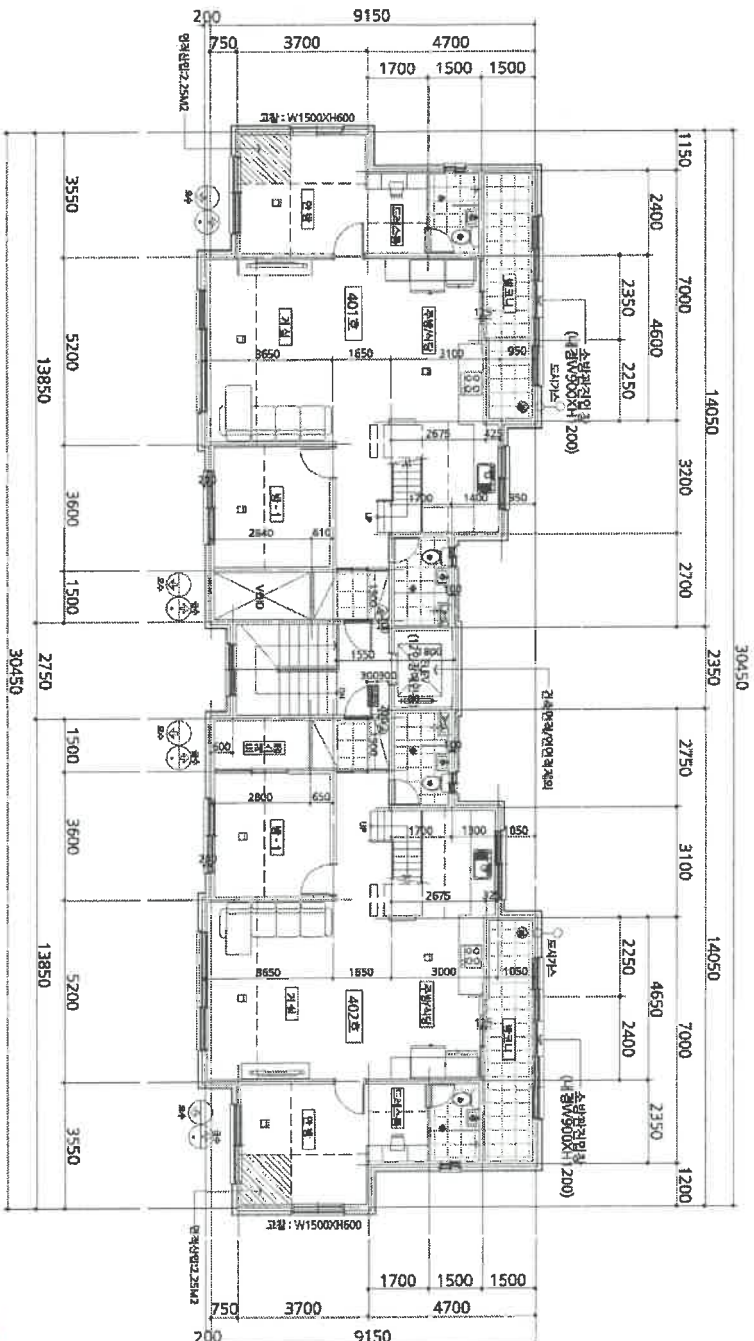
남동구청장

297mm x 210mm [백상지 80g/㎡]

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120212180000150	고유번호	4148010100-3-04220006	명칭	호수가구수/세대수
대지위치	경기도 파주시 금촌동	지번	422-6	도로명주소	호수가구수/세대수
					0호/0기/8세대
					경기도 파주시 시청로 242 (금촌동)



0127
남동구
100원
GW3D02

도면의 총면적 25.9.25
양자별 용적률: 18.02, 48.77%

건축평면도

축척 1:150
도면 작성자: 우정건축사사무소
우정건축사사무소 오봉탁 미회한 (호수인)

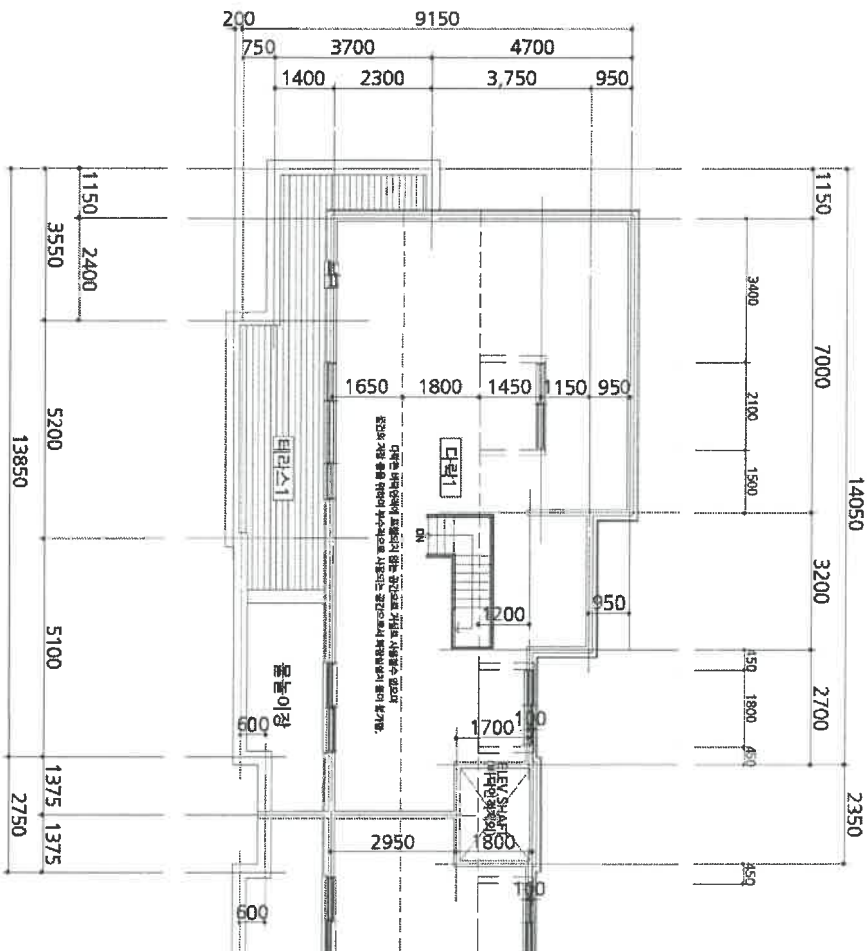
(수입 증거가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)
인쇄: 서인규 / 구월3동 (2025-09-25 18:01:08)

297mmx210mm 배양지 80g/㎡

건축물현황도

(1쪽 중계1쪽)

건물ID	2220212180000484	고유번호	4148010100-3-04220006	명칭	써밋빌리지 103동	호명칭	401
대지위치	경기도 파주시 금촌동	지번	422-6	도로명주소	경기도 파주시 시청로 242 (금촌동)		



남동구
0129
도면의 중첩도면
2025.9.25

평면도 축척 1 : 150 도면 작성자

우정건축사사무소 (사명 또는 인)

※ 건축물현황도면 작성시, 평면도면의 경우에는 별도의 칸으로 작성할 수 없습니다.
증지발행시각: 18.02.48.787

인선광역지 담양구청장
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

인쇄 : 서인규 / 구월3동 (2025-09-25 18:01:08)



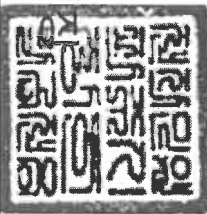
297mmx210mm 백상지 (80g/㎡)



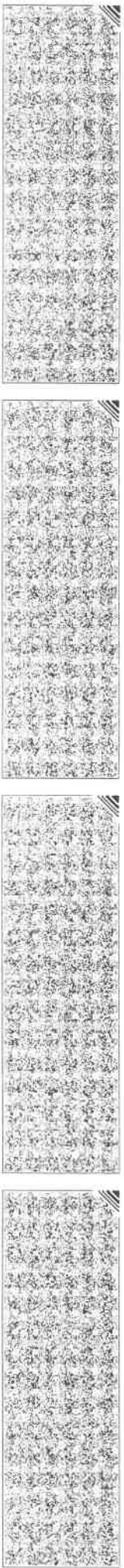
고유번호	4148010100-10422-0006		도면번호	12	발급번호	202541480-01522-5032
토지소재	경기도 파주시 금촌동		장 번호	1-1	처리시각	15시 10분 16초
지 번	422-6	축척	1:1200	비고	발급자	인터넷민원

토지 대장

지 목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동일자		주소		등록번호
			사유	비고	변동일자	비고	주소	주소	
(08) 대	*1,408*	(30) 2021년 01월 14일 425-4, 425-5, 425-6, 426-2번과 합병	--- 이하 여백 ---		2021년 01월 22일 (21)대지권설정	--- 이하 여백 ---			
토지임대장에 의하여 작성한 등본입니다. 2025년 9월 25일									
경기도 파주시									



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.





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2849-2021-001156



[집합건물] 경기도 파주시 금촌동 422-6 씨밋빌리지 제103동 제4층 제401호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년1월22일	경기도 파주시 금촌동 422-6 씨밋빌리지 제103동 [도로명주소] 경기도 파주시 시청로 242 (금촌동)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동주택 1층 153.12㎡ 2층 156.01㎡ 3층 152.3㎡ 4층 152.93㎡ 옥탑1층 168.08㎡ (연면적제외)	
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 파주시 금촌동 422-6	대	1408㎡	2021년1월22일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년1월22일	제4층 제401호	철근콘크리트구조 68.64㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	1408분의 96.33	2021년1월11일 대지권 2021년1월22일 등기	

[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 284202W0Y09205090010210251000001151100015602001112

발급확인번호 AAOM-GRMB-1569

발행일 2025/09/25

[집합건물] 경기도 파주시 금촌동 422-6 씨밋빌리지 제103동 제4층 제401호

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2021년1월22일 제7425호		소유자 김유희 801117-***** 인천광역시 서구 크리스탈로74번길 26,451동2303호(청라동,청라더샵레이크파크)
2	소유권이전	2021년1월22일 제7426호	2021년1월19일 신탁	수탁자 수협은행 244235-0009895 서울특별시 송파구 오금로 62(신천동)
	신탁			신탁원부 제2021-1081호
3	소유권이전	2021년4월22일 제43508호	2021년4월22일 신탁재산의귀속	소유자 김유희 801117-***** 인천광역시 서구 크리스탈로74번길 26, 451동 2303호 (청라동, 청라더샵레이크파크)
	2번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	소유권이전	2021년4월22일 제43509호	2020년11월17일 매매	소유자 이광근 801030-***** 경기도 파주시 시청로 242, 3동 401호(금촌동)
5	소유권이전	2021년4월22일 제43510호	2021년4월22일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동)
	신탁			신탁원부 제2021-4713호
5-1	신탁주의사항			이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년5월20일 부기



[집합건물] 경기도 파주시 금촌동 422-6 씨밋빌리지 제103동 제4층 제401호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

— 이 하 여 백 —

관할등기소 의정부지방법원 고양지원 파주등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 9월 25일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[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 284202W0Y09205090010210251000001151100035602001112

발급확인번호 AAOM-GRMB-1569

발행일 2025/09/25

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 2849-2021-001156

[집합건물] 경기도 파주시 금촌동 422-6 씨밋빌리지 제103동 제4층 제401호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5-1	약정/금지사항/환매특 약		이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년5월20일 부기	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.

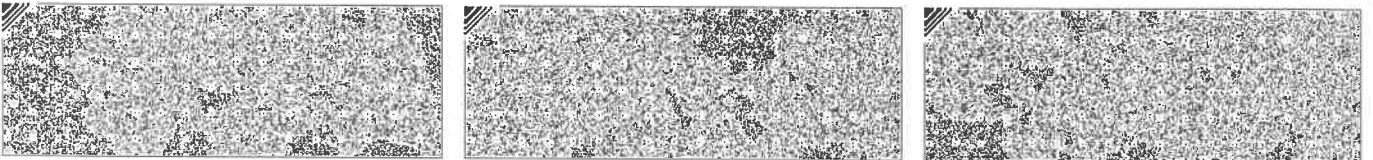


발급번호 : 202541480015225075

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 09/ 25

토지이용계획확인서				처리기간
				1 일
신청인	성명	박선희	주소	인천광역시 남동구 구월남로 117, 402호
			전화번호	010-7172-6233
신청토지	소재지		지번	지 목
	경기도 파주시 금촌동		422-6	대
				면적(㎡)
				1,408.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구, 종로1류(폭 20m~25m)(중1-104(08.3.12))(집합) [이하공란]		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-12-26)(반드시 교육청에 재확인 바람(Tel.940-7223))<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]		
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에 관한 허가구역(2025-08-26)(토지거래허가구역(2025-08-26)(외국인 등의 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택)) <추가 기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함) [이하공란]		
확인도면				범례
				<input type="checkbox"/> 도시지역 <input type="checkbox"/> 제1종지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 토지거래계약에 관한 허가구역 <input type="checkbox"/> 준보전산지 <input type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 제3종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 자연녹지지역 <input type="checkbox"/> 하수처리구역 <input type="checkbox"/> 교육환경보호구역 <input type="checkbox"/> 절대보호구역 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 자연취락지구 <input type="checkbox"/> 종로1류(폭 20m~25m) <input type="checkbox"/> 근린공원 <input type="checkbox"/> 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 09/ 25</p> <p style="text-align: center;">경기도 파주시장</p>				<p>축척 1/1700</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수수료 전자결제 민원</p> </div>



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

수수료 청구서

감정평가서번호 : 가온 20250925-103

2025. 09. 30

근해안강망수협 근해안강망수협관리팀장 귀하

칠십육만팔천구백원정 (₩768,900.-)

2025. 09. 25 일자 귀 제 『20250925150058000001』 호로 의뢰하신 『이광근 담보물』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	559,760	$250,000 + ((402,000,000 - 50,000,000) \times 11 / 10,000 \times 0.8)$ ≈ 559,760
실비	여비	110,000
	토지조사비	—
	물건조사비	10,000
	임대차 조사비	10,000
	공부발급비	3,900
	기타 실비	6,000
	특별용역비	—
소계	139,900.-	
합계(공급가액)	₩699,000.-	※ 천원미만 절사
부가가치세(세액)	₩69,900.-	
총계	₩768,900.-	
기납부착수금	—	
정산청구액	₩768,900.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 (0925-103)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금후 현금영수증 또는 세금계산서가 필요하시면 연락주시기 바랍니다.

계좌번호

수협 327-13-004295, 예금주 : (주)가온감정평가법인

(주)가온감정평가법인 경인지사

경인지사장 강철

(Tel. : (032) 428-9966 Fax. : (032) 434-4141)

[공급자(사업자)등록번호 : 131-85-31406]