

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 영동농업협동조합 도곡지점
건명	경기도 화성시 반송동 92-5 토지
감정평가서번호	DA244-050305

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.



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



인증서번호 : 제HC24-05487호

감정평가 심사인증서

처리본지사	본사	감정서번호	DA244-050305
감정평가액	삼백일십구억사천육백사십만원정 (₩31,946,400,000)		
기준시점	2024년 05월 07일	감정평가사	조동현
제출처	영동농업협동조합 도곡지점		
물건소재지	경기도 화성시 반송동 92-5		
물건종류	토지(일반)	채무자	-

■ 심사인증 대상물건

- 10억원 초과(임야, 상업용, 기계기구 포함 물건)
- 30억원 초과(그 외 물건)
- 개별공시지가 대비 감정평가액(수도권·광역시 2배 초과, 그 외 지역 3배 초과)

■ 심사사항

- 협약사항, 관련법령 및 내규의 준수 여부
- 처리절차의 적법성 여부
- 평가방법 및 평가금액의 적정성 여부

본건은 법인의 감정평가심사규정 제12조(심사인증)의 규정에 의한 심사인증 대상물건으로써 위 심사사항에 대하여 심사한 결과 제반사항이 적법·적절한 것으로 확인합니다.

감정평가심사본부



본건 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반 절차에 따라 공정·타당하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

2024년 05월 09일

감정평가법인 대일감정원

대표이사

김이건



감정평가개요

I. 물건개요

소재지	경기도 화성시 반송동 92-5		
감정평가액	\ 31,946,400,000.-		
부동산의 종류	토지	채무자	-

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항 없음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
압류	국	2024년 03월 28일	처분청:종로세무서장
	- 이하 여백 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2024.05.03

(토지)감정평가표

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

감정평가사 조동현

조동현 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건



감정평가액	삼백일십구억사천육백사십만원정(₩31,946,400,000.-)			
의뢰인	영동농업협동조합 도곡지점장	감정평가목적	공매	
제출처	영동농업협동조합 도곡지점	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	코리아신탁(주) (수탁자)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지)	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2024.05.07.	2024.05.07.	2024.05.08.

	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
감정평가내용	토지	1,774.8	토지	1,774.8	18,000,000	31,946,400,000
	합계					<u>₩31,946,400,000.-</u>
			-	이 하 여 백	-	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

김진국 (인)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 반송동 소재 "동탄1동행정복지센터" 남동측 인근 중심상업지역 내에 위치하는 부동산으로서, 영동농업협동조합 도곡지점의 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. 05. 07. 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024. 05. 07.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
 - 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"
 - 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
 - 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할 인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
- 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.
- 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 본건 토지는 그 밖의 사항과 같이 건축허가(2022-건축허가과-신축허가-1144)를 득한 토지로
서, 사업의 진척여부에 따라 가액변동이 있을 수 있는바, 공매 진행시 유의바람.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지의 공부(등기사항전부증명서, 토지대장, 지적도)와 현황을 종합적으로 검토한 결
과 물적 동일성이 인정됨.
2. 본건의 건축허가 내역은 하기와 같으며 미착공 상태인 것으로 세움터 및 관할 시청에 탐문
조사되었음.

※ 건축허가 내역

- 허가번호 : 2022-건축허가과-신축허가-1144
- 허가일자 : 2022년 09월 30일
- 대지위치 : 경기도 화성시 반송동 92-5
- 대지면적 : 1,774.8m²
- 건축면적 : 1,419.342m²
- 연면적 : 22,882.1175m²
- 주용도 : 숙박시설(관광숙박시설-관광호텔)

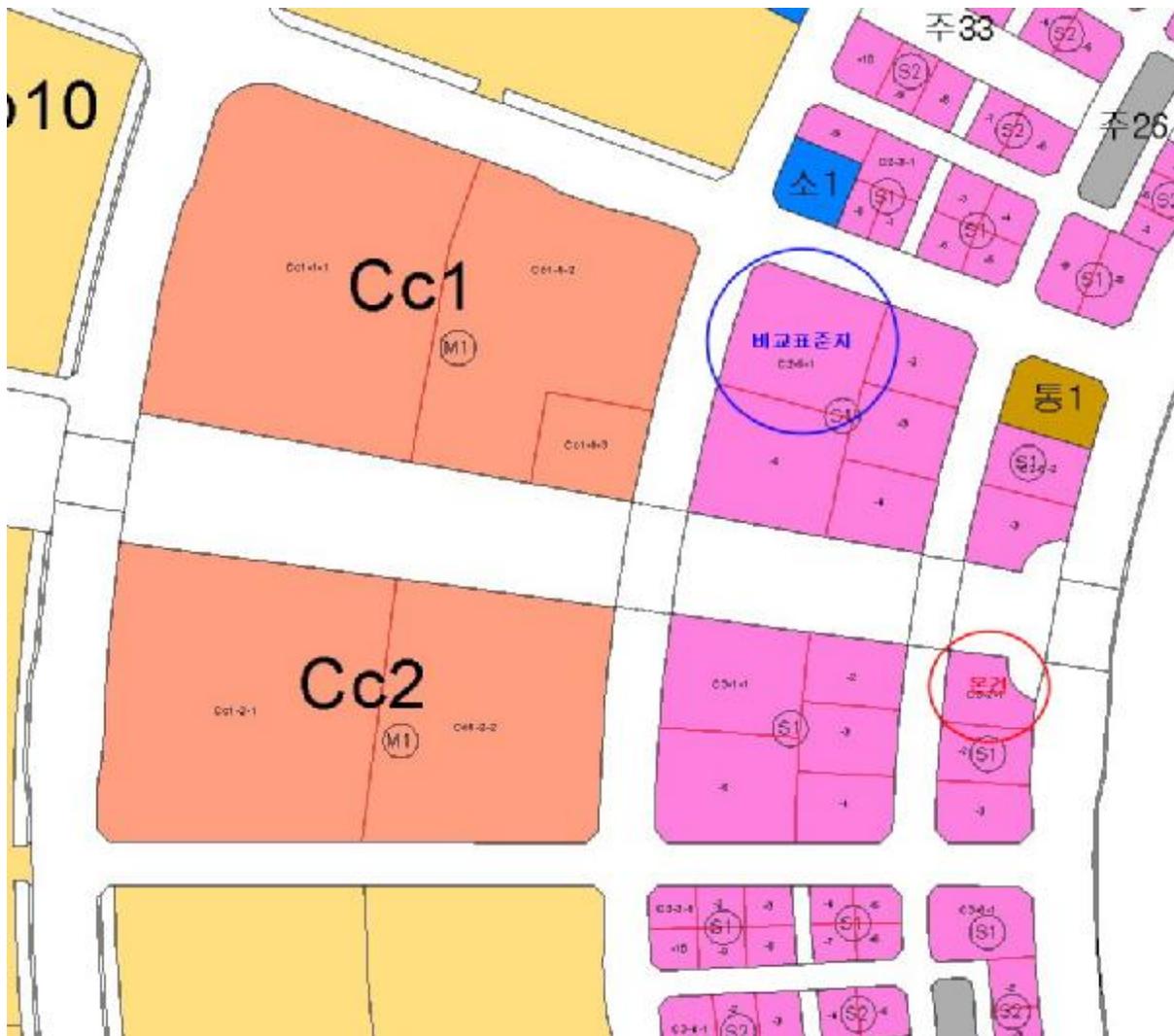
3. 본건 토지 지상에 후첨 사진용지와 같이 철거된 기존건물의 일부가 소재하는바, 업무 진행
시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

■ 본건은 “지구단위계획(동탄1지구)구역” 내에 소재하며 지구단위계획 내용은 다음과 같음.

- 본건위치 : 상업업무용지 S1(C3-2-1).
- 건폐율(80% 이하), 용적률(800% 이하), 높이(제한없음).

※ 지구단위계획 결정도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

<표2> 상업·업무용지 용도 분류표

구 분		상업업무용지			근린상업용지			
		간선 도로변 대형필지	기타 지역	업무 지구	간선 도로변	생활 도로	주거지변	이면 도로변
		S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7
영업 및 판매 시설군	위락시설	○ ¹⁾	● ¹⁾	×	△ ¹⁾	×	×	▲ ¹⁾
	판매 및 영업시설	● ²⁾	● ²⁾	×	▲ ²⁾	△ ²⁾	△ ²⁾	△ ²⁾
	숙박시설	○	○	×	○	×	×	●
문화 및 집회 시설군	문화 및 집회시설	● ¹⁰⁾	● ¹⁰⁾	○ ¹⁰⁾	△ ¹⁰⁾	▲ ¹⁰⁾	△ ¹⁰⁾	△ ¹⁰⁾
	운동시설	△	△	△	○	●	○	○
	관광휴게시설	△	△	△	×	×	×	×
산업 시설군	공장	×	×	×	×	×	×	×
	위험물저장 및 처리시설	△ ³⁾	△ ³⁾	×	△ ³⁾	×	×	×
	자동차관련시설	△ ⁴⁾	△ ⁴⁾	×	△ ⁴⁾	△ ⁴⁾	△ ⁴⁾	△ ⁴⁾
	쓰레기처리시설	×	×	×	×	×	×	×
	창고시설	×	×	×	×	×	×	×
교육 및 의료 시설군	교육연구 및 복지시설	△	△	▲	○	●	●	○
	의료시설	○ ⁵⁾	○ ⁵⁾	○ ⁵⁾	○ ⁵⁾	● ⁵⁾	○ ⁵⁾	○ ⁵⁾

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

구 분	상업업무용지			근린상업용지				
	간선 도로변 대형필지	기타 지역	업무 지구	간선 도로변	생활 도로	주거지변	이면 도로변	
	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	
주거 및 업무 시설군	단독주택	△ ⁶⁾	△ ⁶⁾	×	○ ⁶⁾	○ ⁶⁾	○ ⁶⁾	○ ⁶⁾
	공동주택	△ ¹¹⁾	×	×	×	×	×	×
	업무시설	●	○	●	▲	△	△	△
	공공용시설	○ ⁷⁾	○ ⁷⁾	○ ⁷⁾	△ ⁷⁾	△ ⁷⁾	△ ⁷⁾	△ ⁷⁾
기타 시설군	제1종 근린생활시설	○	●	○	●	●	●	●
	제2종 근린생활시설	○ ⁶⁾	● ⁹⁾	○ ⁶⁾	● ⁹⁾	● ⁹⁾	● ⁹⁾	● ⁹⁾
	동식물관련 시설	×	×	×	×	×	×	×
	요지관련시설	×	×	×	×	×	×	×

주1) ○: 건축 허용용도(●권장용도), △:조례에 따라 건축할 수 있는 용도(▲권장용도)

× : 건축 불허용도

1 : 주택지와 면해 있는 지역 제외

2 : 상점 및 이와 유사한 용도에 한함

3 : 주유소에 한함

4 : 주차장, 세차장에 한함

5 : 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 장례식장 제외

6 : 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함

7 : 방송국, 전신전화국 및 통신용시설에 한함

8 : 안마시술소, 단란주점 제외

9 : 주택지와 면해 있는 지역의 경우는 안마시술소, 단란주점 제외

10 : 문화 및 집회시설 중 종교집회장은 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함

11 : 복합단지의 경우 허용하며, 그 외의 경우에는 조례에서 정하는 바에 따름

주2) 상업업무용지내 광장 및 보행자전용도로변은 판매 및 영업시설 및 근린생활시설을 1층 전면 권장용도로 지정

주3) 선권공원변은 판매 및 영업시설 및 근린생활시설을 전면권장용도로 지정

주4) 상업업무용지내 일반주거지역 경계에서 100m범위 내에 한하여 화성시 도시계획조례에 의거한 특정용도제한지구를 지정함

주5) C2-4-1, C2-6-1-3, C3-1-1, C3-1-3, C3-2-1~2, C2-3-9, C3-6-5, C7-2-1~3, C7-5-1~7 블록은 공동주택 건축 불허함

주6) C2-6-1 블록은 통신시설용지(도시통합정보센터용지)에 한하여 활용 가능함

※ 도시통합정보센터 : 전화국, 공공정보관제센터, 디지털도시구현에 필요한 관련부대시설

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

<표 1> 상업·업무용지 건폐율, 용적률, 높이

택지 용도	건축물 용도 표시	위 치	건폐율 (%)	용적률(%)	높 이 (층)	비고
상업 업무 용지	S1	간선도로변 및 대형필지	80이하	800이하 (500이하)	-	
	S2	기타지역	80이하	800이하 (500이하)	-	
	S3	업무지구	60이하	500이하	5이하 (업무2)	
근린 상업 용지	S4	간선도로변	70이하	400이하	-	
	S5	생활도로	70이하	400이하	7이하 (주1)	
	S6	주거지변	70이하	400이하	-	
	S7	이면도로변	70이하	400이하	-	

(토지)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경기도 화성시 반송동	92- 5	대	중심상업지역	1,774.8	1,774.8	18,000,000	31,946,400,000	건축허가득
합 계							<u>\ 31,946,400,000.-</u>		
- 이 하 여 백 -									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1	반송동 92-5	대	1,774.8	중심상업 상업나지	광대소각	사다리 평지	7,213,000

※ 평가대상 토지는 지구단위계획(동탄1지구)구역 내에 소재하며 상업업무용지 S1(건폐율 : 80%이하, 용적률 : 800%이하, 높이 : 제한없음)임.

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024. 01. 01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
41590-450(A)	반송동 93-1	5,560	대	중심상업	사다리	메타폴리스 동측인근	7,142,000
			주상용	광대소각	평지		

※ 비교표준지(A)는 지구단위계획(동탄1지구)구역 내에 소재하며 상업업무용지 S1(건폐율 : 80%이하, 용적률 : 800%이하, 높이 : 제한없음)으로 본건과 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2024. 01. 01. ~ 2024. 05. 07.
- 대상지역 : 경기도 화성시
- 용도지역 : 상업지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024. 01. 01. ~ 2024. 03. 31.	0. 645%	3월까지 누계
2024. 04. 01. ~ 2024. 05. 07.	0. 156%×37/31	3월 지가변동률 : 0. 156%
누 계	0. 832% (1. 00832)	(1+0. 00645)×(1+0. 00156×37/31)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 4월, 5월 지가변동률이 발표되지 않아 2024년 3월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1. 00)

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (상업지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타 규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1 (건축허가 등)	(A) 반송동 93-1	0.98	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.960
본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(접면너비 등)에서 열세함.								

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 등]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	반송동 95	대	18,920.2	중심상업 상업 나지	317,859,360,000	16,800,000	공매 2023. 12. 27
	- 지구단위계획(동탄1지구)상 복합단지 M1(건폐율: 80%이하, 용적률: 800%이하, 높이: 280m이하(66층 이하))로 본건과 유사함. - 도시계획시설 도로에 약 6% 저축됨.						
2	오산동 981-1	대	1,863.9	중심상업 상업 나지	34,295,760,000	18,400,000	시가참고 2022. 07. 22
	- 지구단위계획(동탄2지구)상 업무시설용지4 02(건폐율: 70%이하, 용적률: 600%이하, 높이: 제한없음)로 본건이 우세함.						
3 (본건)	반송동 92-5	대	1,774.8	중심상업 상업 나지	26,089,560,000	14,700,000	담보 2021. 11. 12
4	오산동 976-8	대	1,493.2	중심상업 상업 나지	28,072,160,000	18,800,000	담보 2022. 03. 18
	- 지구단위계획(동탄2지구)상 일반상업용지3 C2-2(건폐율: 70%이하, 용적률: 600%이하, 높이: 13층이하)로 본건이 우세함.						
5	반송동 95	대	18,920.2	중심상업 상업 나지	300,831,180,000	15,900,000	담보 2022. 11. 25
	- 지구단위계획(동탄1지구)상 복합단지 M1(건폐율: 80%이하, 용적률: 800%이하, 높이: 280m이하(66층 이하))로 본건과 유사함.						
6	반송동 99	대	18,545.7	중심상업 상업 나지	300,440,340,000	16,200,000	담보 2023. 01. 19
	- 지구단위계획(동탄1지구)상 복합단지 M1(건폐율: 80%이하, 용적률: 800%이하, 높이: 280m이하(66층 이하))로 본건과 유사함.						
7	오산동 974-2	대	2,600.9	중심상업 상업 나지	42,134,580,000	16,200,000	담보 2023. 04. 06
	- 지구단위계획(동탄2지구)상 업무시설용지1 01(건폐율: 70%이하, 용적률: 1,000%이하, 높이: 150m)으로 본건이 우세함.						
8	반송동 220-3	대	695.8	근린상업 상업 용	10,019,520,000	14,400,000	담보 2024. 03. 25
	- 지구단위계획(동탄1지구)상 근린상업용지 S5(건폐율: 70%이하, 용적률: 400%이하, 높이: 7층이하)로 본건이 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	오산동 976-8	대	1,493.2	중심상업 상업나지	27,500,000,000	18,400,000	2022.05.23
	- 지구단위계획(동탄2지구)상 일반상업용지3 C2-2(건폐율:70%이하, 용적률:600%이하, 높이:13층이하)로 본건이 우세함.						
2 (본건)	반송동 92-5	대	1,774.8	중심상업 상업나지	23,500,000,000 (건물포함)		2021.07.23

※ 거래사례(1)은 토지만의 거래이며 거래사례(2)는 거래 후 건물 멸실됨.

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
중심상업	대로변	상업용	17,500,000 ~ 18,500,000	본건 유사

(2) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	반송동 92-5	대	1,774.8	7,213,000	12,801,632,400

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경기 화성시	최근1년	대지	84.87	16	총 41건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

평가사례기준 표준지가액	=	평가사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	=	공시지가 × 시점수정

(2) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (1)을 선택하였음.

(3) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	16,800,000	1.00879	1.00	1.111	18,828,864

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2023. 12. 27. ~ 2024. 05. 07.	경기도 화성시 상업지역	0.879% (1.00879)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉔ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	1.00	1.00	1.00	1.10	1.01	1.00	1.111
비교표준지는 평가사례와 비교하여 획지조건(면적, 형상 등), 행정적조건(평가사례 일부 도시계획시설 도로저축)에서 우세함.								

※ 평가사례(1)은 도시계획시설 도로에 약 6% 저축됨.

(4) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	7,142,000	1.00832	7,201,421

(5) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액 (원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액 (원/㎡)	산출 보정치
A	18,828,864	7,201,421	2.614

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
41590-450(A)	반송동 93-1	평가사례 #1	2.61	1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1 (건축허가 특)	(A) 7, 142, 000	1. 00832	1. 00	0. 960	2. 61	18, 043, 882	18, 000, 000

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	1, 774. 8	18, 000, 000	31, 946, 400, 000	건축허가특

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	오산동 976-8	대	1, 493. 2	중심상업 상업 나치	27, 500, 000, 000	18, 400, 000	2022. 05. 23
- 지구단위계획(동탄2지구)상 일반상업용지3 C2-2(건폐율: 70%이하, 용적률: 600%이하, 높이: 13층이하)로 본건이 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1)을 비교 사례자료로 채택함.

3. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
1 (건축허가 등)	1	18,400,000	1.00	1.03886	1.00	0.954	18,200,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음. (1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2022. 05. 23. ~ 2024. 05. 07.	경기도 화성시 상업지역	3.886% (1.03886)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1.00)

㉣ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1 (건축허가 등)	1	0.98	0.95	0.97	0.96	1.10	1.00	0.954
본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 편의성 등), 환경조건(인근 환경 등), 획지조건(형상 및 접면도로 상태(본건:각지, 사례:3면획지) 등)에서 열세하고, 행정적조건(지구단위계획상 행정상의 규제정도(본건:건폐율-80%이하/용적률-800%이하/높이-제한없음, 사례:건폐율-70%이하/용적률-600%이하/높이-13층이하) 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	1,774.8	18,200,000	32,301,360,000	건축허가득

IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비고
공시지가기준법	31,946,400,000	
거래사례비교법	32,301,360,000	

2. 시산가액의 합리성 검토

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 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	<u>31,946,400,000</u>
----------	-----------------------

토지감정평가요항표

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 경기도 화성시 반송동 소재 "동탄1동행정복지센터" 남동측 인근 및 "동탄2동행정복지센터" 북동측 근거리에 위치함.

2. 부근상황

본건 주위는 동탄1신도시 내 각종 근린생활시설 및 편의시설, 숙박시설, 오피스텔, 주상복합, 아파트단지 등이 혼재하고 있음.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 인근에 대중교통 수단을 이용할 수 있는 간선도로가 소재함.

4. 기타사항

해당사항 없음.

II. 토지상황

1. 지세 및 형상

본건은 인접도로 및 인접토지와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지임.

토지감정평가요항표

2. 이용상황

본건은 건축허가(2022-건축허가과-신축허가-1144)를 득한 상업나지임.

3. 접면도로 상황

동측으로 노폭 약 35 ~ 40m 및 서측으로 노폭 약 24m의 포장도로와 각각 접함.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

중심상업지역, 지구단위계획구역(동탄(1)지구), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

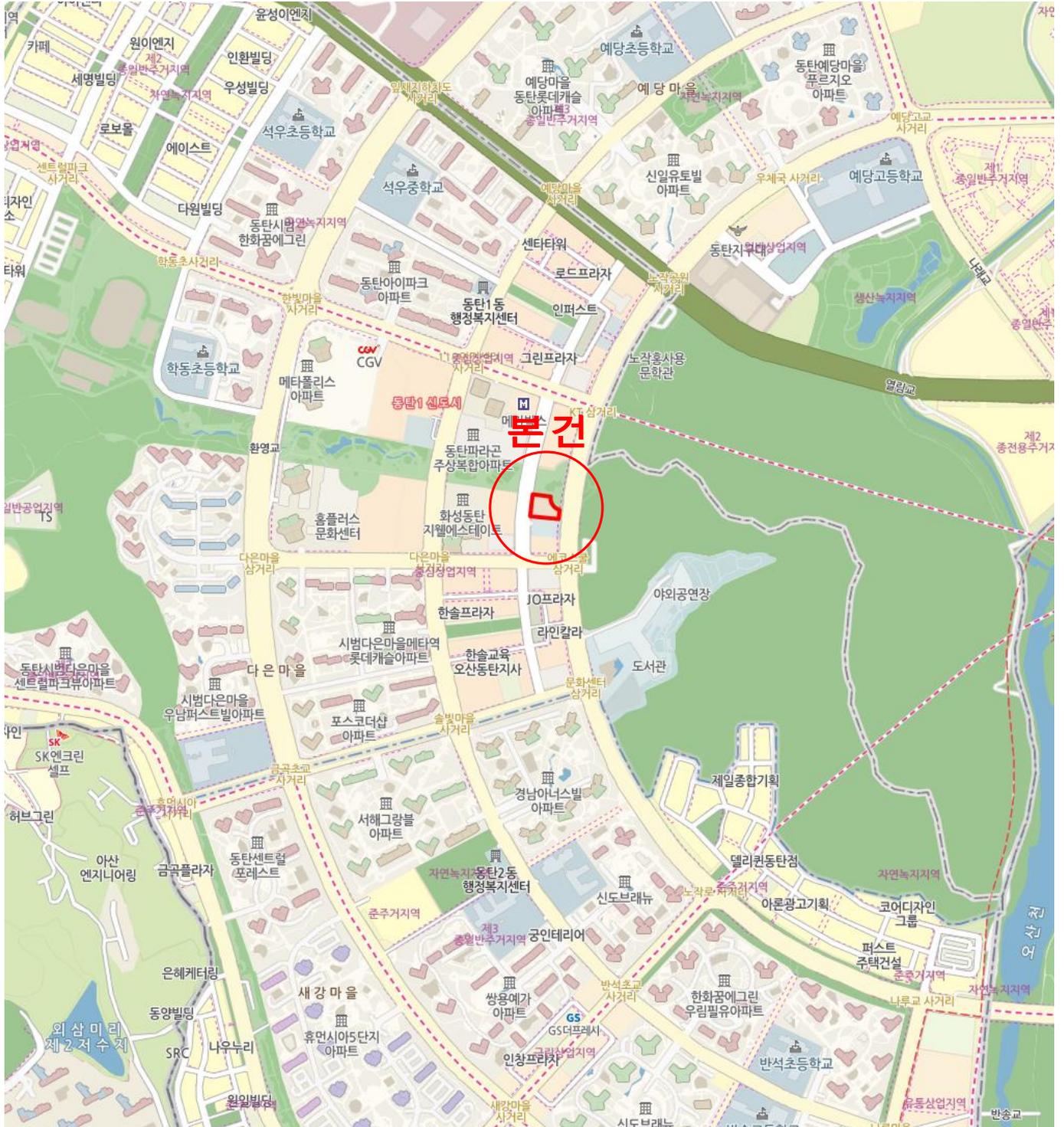
본건 토지 지상에 후첨 사진용지와 같이 철거된 기존건물의 일부가 소재하는바, 업무 진행 시 참고바람.

위 치 도

일련번호 : ()



소재지	경기도 화성시 반송동 92-5
-----	------------------

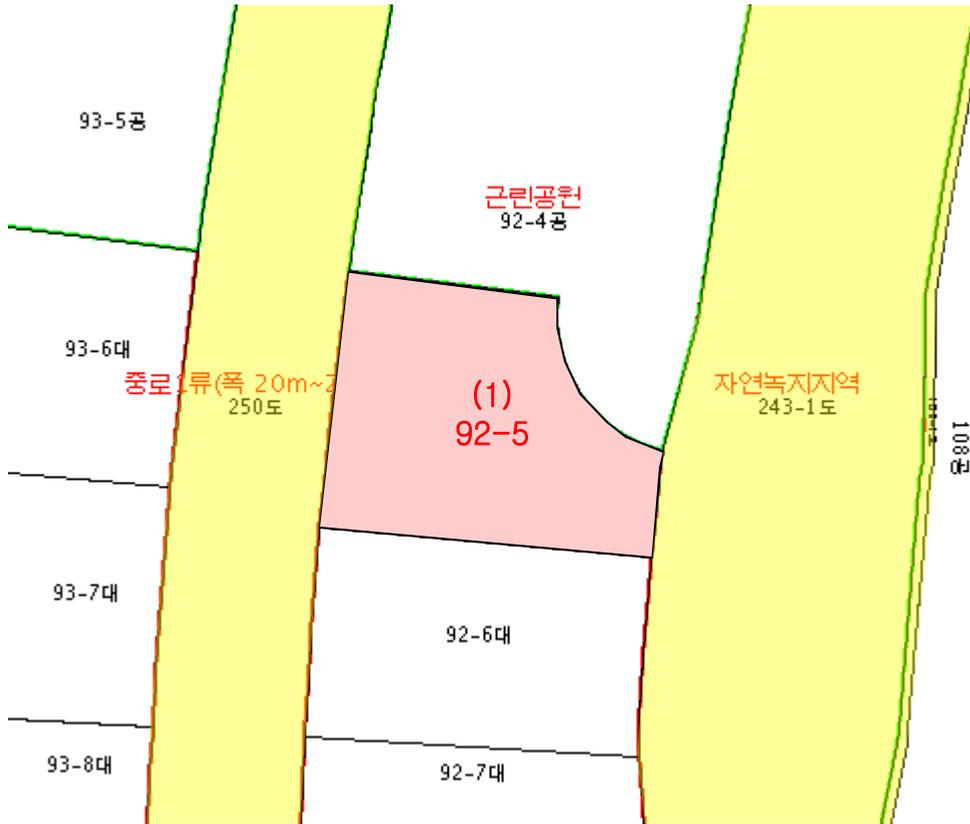


지적개황도

일련번호 : ()



S : 1/1,200



현황 사진



주위환경



주위환경

현 황 사 진



본건 전경



본건 전경

현 황 사 진



본건 전경



본건 전경

현 황 사 진



본건 전경



철거된 기존건물의 일부

청 구 서

감정평가서번호 : DA244- 050305

영동농업협동조합 도곡지점장 귀하

아래의 평가보수를 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」 (국토교통부 공고 제2023-1120호, 2023. 09. 11)에 의거 청구하오니 협조하여 주시기 바랍니다.

1. 평 가 보 수 : ₩18,664,800.- (부가세포함)

2. 평가보수산출내역

구 분		산 출 내 역	금 액
평가 수수료	일반	$6,316,000 + (21,946,400,000 \times 6 / 10,000 \times 0.8)$	16,850,272
	할증		-
	평가수수료 계		16,850,272
실 비	여비	경기도 화성시	108,400
	물건조사비		-
	공부발급비	등기사항(1,000), 토지이용(1,000)	2,000
	기타실비	사진 8장 × @1,000	8,000
	실비 계		118,400
평가보수 계(공급가액)		천원미만 절사	16,968,000
부가가치세(세액)		10%	1,696,800
합 계			18,664,800
착 수 금			-
청 구 금 액			18,664,800

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(DA244-050305)로 기재하여 송금해 주시기 바랍니다.

3. 결 제 계 좌 : 영동농협 355- 0048- 1499- 13, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

4. 사업자등록번호 : 107- 81- 83669

2024년 05월 08일

감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이권

TEL : (02)2105- 6500 FAX : (02)2105- 6565





공정한 감정평가! 고객감동의 경영!
감정평가법인 대일감정원

수 신 영동농업협동조합 도곡지점장

참 조

제 목 감정평가 의뢰에 대한 회보

1. 귀 조합의 발전을 기원하오며 항상 우리 법인업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.

2. 2024. 05. 03. 자로 의뢰하신 『경기도 화성시 반송동 92-5』 건에 대하여 별첨과 같이 감정평가하여 회보 합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 의거 전자세금 계산서를 발행하여야 하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 통보하여 주시기 바랍니다.

붙임 1. 감정평가서 2부
2. 청구서 1부. 끝.

감정평가법인 대일감정원
대표이사 김이권



담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 조동현

시행 문서번호 : DA244-050305 (시행일자 : 2024. 05. 08.)

우 06775 / 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩) / www.idab.co.kr

전화 (02)2105-6500 / 전송 (02)2105-6565 / 담당자 이메일 bienzo@idab.co.kr



발급번호 : 202441590018505110

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 05/ 03

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	감정평가법인대일감정원	주소		
			전화번호		
신청토지	소재지			지번	면적(m ²)
			경기도 화성시 반송동	92-5 대	1,774.8
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	중심상업지역, 지구단위계획구역(동탄(1)지구), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(진부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례 <ul style="list-style-type: none"> ■ 중심상업지역 ■ 자연녹지지역 지구단위계획구역 대로1류(폭 35m~40m) 중로1류(폭 20m~25m) 근린공원 법정동
					축척 1/1300
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.				<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block;"> 화성시 장 인 민원사무전용 </div>	
2024/ 05/ 03					
경기도 화성시장				수 수 료 전 자 결 제 민 원	



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

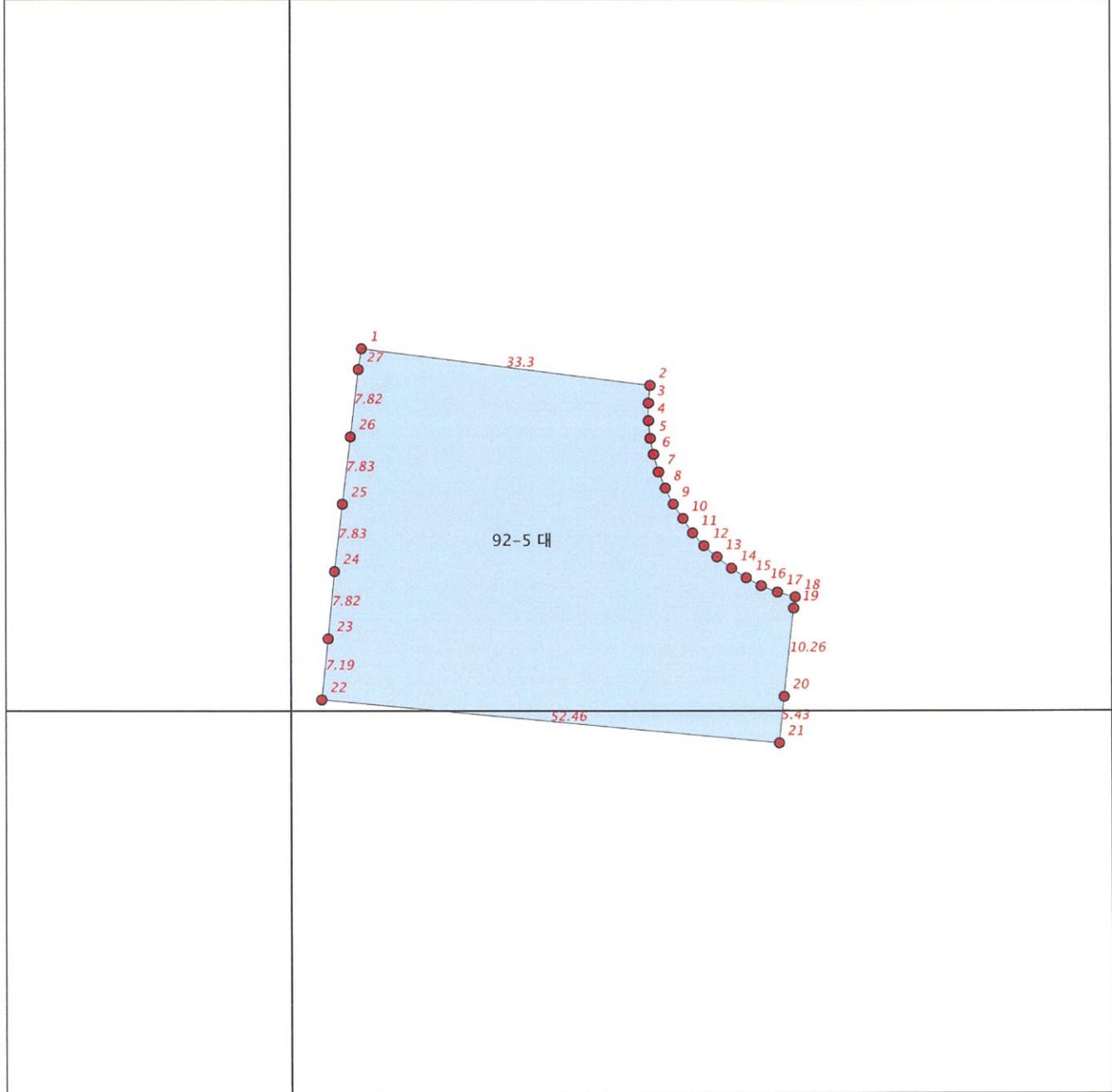


문서확인번호 : 1714-7270-1619-1621



지적도 등본

발급번호	202441590018505117	처리시각	18시 58분 28초	발급자	정부24
토지소재	경기도 화성시 반송동	지번	92-5번지	축척	등록:1/500 출력:1/700



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 05월 03일

경기도 화성시



◆ 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)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1348-2008-014081



[토지] 경기도 화성시 반송동 92-5

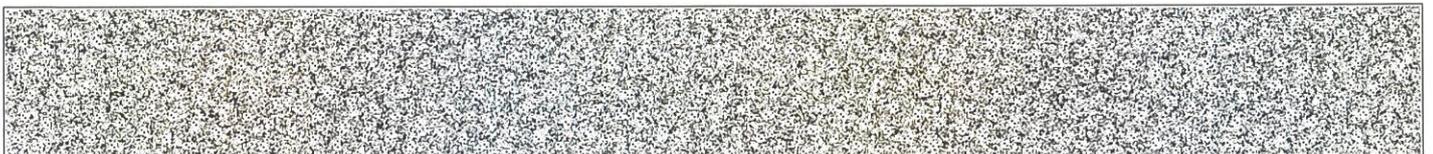
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2008년4월23일	경기도 화성시 반송동 92-5	대	1774.8㎡	토지개발사업시행으로 인하여 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2008년4월23일 제56720호		소유자 한국토지공사 114271-0001818 경기도 성남시 분당구 정자동 217
2	소유권이전	2009년11월11일 제201024호	2006년9월27일 매매	소유자 주식회사제이에스코퍼레이션 110111-0554992 서울특별시 강남구 일원동 624
2-1	2번등기명의인표시 변경	2013년9월3일 제136095호	2011년10월31일 도로명주소	주식회사제이에스코퍼레이션의 주소 서울특별시 강남구 개포로 640(일원동)
3	소유권이전	2021년12월29일 제276640호	2021년7월23일 매매	소유자 주식회사블루코브1호동탄 110111-7968055 서울특별시 종로구 새문안로 76, 9층 (신문로1가, 콘코디언) 매매목록 제2021-8555호
4	소유권이전	2021년12월29일 제276641호	2021년12월27일 신탁	수탁자 코리아신탁주식회사 110111-2937831 서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층 (대치동, 해성2빌딩)
	신탁			신탁원부 제2021-15467호
5	압류	2024년3월28일 제66805호	2024년3월28일 압류(징세과-티 11548)	권리자 국 처분청 종로세무서장

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 134202130082040510100800310DA0140803EIL18138651112

발급확인번호 AAMZ-GHRL-0812

발행일 2024/05/03

[토지] 경기도 화성시 반송동 92-5

【 **을 구** 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2020년4월2일 제84617호	2020년4월2일 설계계약	채권최고액 금18,000,000,000원 채무자 주식회사제이에스코퍼레이션 서울특별시 강남구 개포로 640(일원동) 근저당권자 한국산업은행 110135 0000937 서울특별시 영등포구 은행로 14(여의도동) (잠실지점) 공동담보 건물 경기도 화성시 반송동 92-5
2	근저당권설정	2020년5월15일 제121524호	2020년5월15일 설계계약	채권최고액 금4,000,000,000원 채무자 주식회사제이에스코퍼레이션 서울특별시 강남구 개포로 640(일원동) 근저당권자 한국산업은행 110135 0000937 서울특별시 영등포구 은행로 14(여의도동) (잠실지점) 공동담보 건물 경기도 화성시 반송동 92-5
3	1번근저당권설정, 2번근저당권설정등 기말소	2021년12월29일 제276639호	2021년12월29일 해지	

【 **매 매 목 록** 】

목록번호	2021-8555			
거래가액	금23,500,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경기도 화성시 반송동 92-5	3	2021년7월23일 매매	
2	[건물] 경기도 화성시 반송동 92-5	2	2021년7월23일 매매	

-- 이 하 여 백 --



[토지] 경기도 화성시 반송동 92-5

관할등기소 수원지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 5월 3일

법원행정처 등기정보중앙관리소

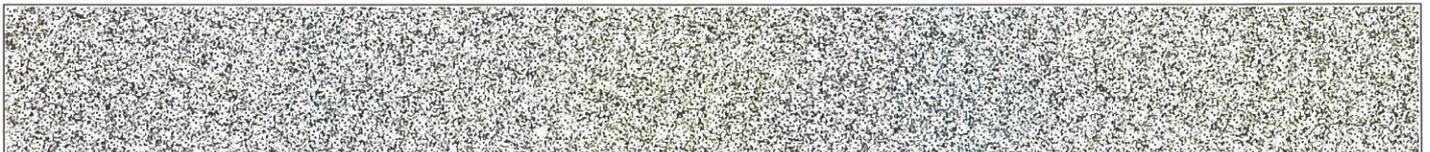
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 gaps, ulgus is '기록사항 없음' by display.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 134202130082040510100800310DA0140803EIL38138651112

발급확인번호 AAMZ-GHRL-0812

발행일 2024/05/03

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 1348-2008-014081

[토지] 경기도 화성시 반송동 92-5 대 1774.8㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
코리아신타주식회사 (수탁자)	110111-2937831	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층 (대치동, 해성2빌딩)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	압류	2024년3월28일 제66805호	권리자 국	코리아신타주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

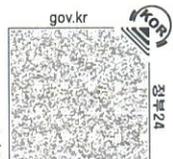
[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



2024.05.03
18:04:31
KSI

gov.kr



토지 대장

토지 표시

소유자

주소

등록번호

고유번호 4159012700-10092-0005

토지소재 경기도 화성시 반송동

지번 92-5

축적 수치

도면번호 51

장번호 2-1

비고

발급번호 202441590-01850-5116

처리시각 18시 58분 22초

발급자 인터넷민원

지목 (08) 대

면적(㎡) *1774.8*

사유

변동일자

성명 또는 명칭

주소

등록번호

(62) 2008년 04월 04일

2008년 03월 31일

성남시 분당구 정자동 217

114271-0*****

구획정리완료

(27) 지적확정

한국토지공사

114271-0*****

--- 이하 여백 ---

2008년 04월 23일

성남시 분당구 정자동 217

114271-0*****

(02) 소유권보존

한국토지공사

114271-0*****

2009년 11월 11일

서울특별시 강남구 일원동 624

110111-0*****

(03) 소유권이전

주식회사제이에스코퍼레이션

110111-0*****

2013년 09월 03일

서울특별시 강남구 개포로 640(일원동)

110111-0*****

(04) 주소변경

주식회사제이에스코퍼레이션

110111-0*****

등기수정
년월일

토지등기
(기준수확량등급)

개별공시지가기준일

개별공시지가(원/㎡)

2018년 01월 01일

2019년 01월 01일

2020년 01월 01일

2021년 01월 01일

2022년 01월 01일

2023년 01월 01일

2024년 01월 01일

용도지역 등

6524000

6777000

6837000

7221000

7615000

7145000

7213000

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 5월 3일

경기도 화성시



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.



토지 대장

고유번호	4159012700-10092-0005		
토지소재	경기도 화성시 반송동		
지번	92-5	축적	수치

도면번호	51	발급번호	202441590-01850-5116
장번호	2-2	처리시각	18시 58분 22초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		소유자	
			변동일자	성명 또는 명칭	주소	등록번호
			2021년 12월 29일	서울특별시 중로구 새문안로 76, 9층 (신문로1가, 콘코디언)		
			(03) 소유권이전	주식회사블루코브1호동탄		110111-7*****
			2021년 12월 29일	서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층 (대치동, 해상2빌딩)		
			(03) 소유권이전	코리아신탁주식회사		110111-2*****
			--- 이하 여백 ---			
등급수정 년월일						
토지 등급 (기준수확량등급)						
개발공시지가 기준일						용도지역 등
개발공시지가(원/㎡)						

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 5월 3일

경기도 화성시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정보24(gov. kr)의 인터넷발급문서진위 확인 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.

