

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유효경 소유물건(2025타경71588)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 김상민

감정평가서번호: JUN250501-001

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.

준감정평가사사무소



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
박상준

박상준



감정평가액	이십칠억칠천일백일십이만칠천육백원정 (₩2,771,127,600.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	유효경 (2025타경71588)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.07	2025.05.01 ~ 2025.05.07	2025.05.07		
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	329.7	토지	329.7	5,000,000	1,648,500,000
	건물	652.98	건물	652.98	-	1,116,612,600
	제시외건물	(20.1)	제시외건물	20.1	-	3,015,000
	제시외물건	(1식)	제시외물건	1식	-	3,000,000
합계					₩2,771,127,600	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 남양주시 별내동 소재 지하철4호선 “별내별가람역” 남서측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, “의정부지방법원 남양주지원”에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2025년 05월 07일이고, 실지조사 실시기간은 2025년 05월 01일부터 2025년 05월 07일까지이며, 실지조사 내용은 후첨 “토지 감정평가요항표” 및 “건물 감정평가요항표”를 참조 바람.

4. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 본건 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의하였음.
- 본건 토지의 위치, 경계 등은 지적도, 위성사진 및 현장조사 등에 의하여 개략적으로 확인하였으며, 필요에 따라 측량을 요함.
- 본건 건물은 현장조사 당시 폐문부재로 내부를 확인하지 못하였으며, 건물개황도, 이용상황 등은 일반건축물대장 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등을 기준으로 작성하였는바, 실제와 상이할 수 있으니 경매참여시 재확인 요함.
- 본건 건물 기호(1) 3층은 일반건축물대장상 1가구로 기재되어 있고, 일반건축물대장 건축물현황도상 1가구로 도시되어 있으나, 현황은 후첨 “사진용지”와 같이 401호, 402호 2개의 출입문이 소재하니, 입찰시 주의하시기 바람.
- 본건 건물 기호(1)은 일반건축물대장 건축물현황도상 3층 전용공간 내부 계단을 통하여 출입가능한 다락이 소재하는 것으로 도시되어 있으나, 현황은 후첨 “사진용지”와 같이 3층에서 다락으로 올라가는 별도의 외부 계단 및 별도의 다락 출입문이 설치되어 있으니, 입찰시 주의하시기 바람.
- 후첨 “지적도”, “건물개황도” 및 “사진용지”와 같이 본건 지상에 제시외건물 등 ㉠~㉡이 소재하며, 구조, 용도, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개요

1. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년 개별지가 (원/㎡)	비고
2	별내동 1166-1	329.7	1종일주	대	단독주택	중로각지	사다리 평지	1,713,000	-

2. 건물

기호	내 용					
1	소재지, 명칭	경기도 남양주시 별내동 1166-1, 주1		주구조, 지붕	철근콘크리트구조, 철근콘크리트지붕	
	주용도	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	층수	사용승인일
	단독주택	652.98	58.73	144.2	지하 1층, 지상 3층	2018.10.10.

※ 일반건축물대장 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

- 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가) 및 대상물건의 성격, 감정평가목적 을 고려하여 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 공시지가기준법으로 감정평가하였음.
- 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가)에 근거하여 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 제조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정 을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.
 감가수정은 현상, 관리상태, 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있는바,
 - 건물은 토지를 제외한 건물만의 정상적인 거래사례 및 임대사례의 포착이 곤란하여 비교방식 및 수익방식의 적용이 불가능함.
 - 토지의 비교방식에는 비교표준지 공시지가기준법과 거래사례비교법이 있으며, 시장에서 거래된 객관적이고 실증적인 자료에 근거하여 대상토지의 가액을 산정하는 비교방식이 본건 토지의 시장가치 산정에 적절한 감정평가방법으로 판단됨.
 - 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 및 상기 판단 근거에 따라 토지는 거래사례비교법으로 합리성을 검토하고, 건물은 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토를 제외하였음.

2. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 “기호(A)”를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2025.01.01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	별내동 1181-1	384.8	1종일주	대	단독주택	종로한면	가장형 평지	1,818,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정

2.1) 지가변동률

기 간	시군구	용도지역	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.05.07.	경기도 남양주시	주거지역	0.671% (1.00671)	경기도 남양주시 (25.01.01~25.05.07) (주거) 2025.01.01~2025.03.31:0.485 2025.03.01~2025.03.31:0.155 $(1+0.00485) \times (1+0.00155 \times 37/31)$ ≒ 1.00671

※ 미고시된 기간의 변동률은 직전월 변동률을 연장하여 적용함.

2.2) 생산자물가지수

시 점	생산자물가지수	산 식	변 동 률
2025.03	120.32	120.32 / 119.52	0.669% (1.00669)
2024.12	119.52		

2.3) 시점수정치 결정

생산자물가지수는 전국적인 일반재화 전체의 물가변동 현황을 반영하는 지수로서 국지적인 당해지역의 지가변동 상황을 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어 지가변동률을 시점수정치로 결정함. (이하 동일)

3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

4.1) 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.2) 개별요인 비교

본건	표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
2	A	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
본건은 표준지와 비교하여 획지조건(각지 등) 우세함.								

5) 그 밖의 요인 보정

5.1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 법적근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설교통부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 유사 부동산의 거래시세, 가격 동향 및 감정평가사례 등과의 균형 및 형평성을 유지하기 위해 인근의 지가수준 및 지가동향, 감정평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

5.2) 산정방법

인근 거래사례, 감정평가사례 등을 고려하여 표준지의 기준시점 현재가격과 사례기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정함.

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{사례 기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재 가격}}$
※ 사례 기준 표준지 가격 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인		
※ 표준지의 기준시점 현재 가격 = 표준지공시지가 × 시점수정		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.3) 가격조사 자료

5.3.1) 인근 유사 토지의 가격수준

용도지역	이용상황	접면도로	가격수준(원/㎡)	비고
1종일주	단독주택	8m~12m	약 4,600,000 ~ 5,300,000원 전후 수준	실거래가격 및 현장조사 등

5.3.2) 감정평가사례 및 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
①	별내동 1*****	1종일주	대	단독주택	4,627,000	2023.03.04.	경매 평가
②	별내동 1*****	1종일주	대	단독주택	4,610,000	2024.05.30.	시가참고 평가
③	별내동 1*****	1종일주	대	단독주택	4,600,000	2024.06.14.	담보 평가
④	별내동 1*****	1종일주	대	단독주택	4,610,000	2024.05.13.	담보 평가
⑤	별내동 1*****	1종일주	대	단독주택	5,880,000	2022.07.21.	시가참고 평가
①a	별내동 1*****	1종일주	대	단독주택	4,861,921	2023.02.06.	토지 거래사례
※ 토지단가 : 1,250,000,000원 ÷ 257.10㎡ ≒ 4,861,921원/㎡							
①b	별내동 1183-9	1종일주	대	단독주택	4,649,500	2023.03.26.	토지건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 2,670,000,000원						
	ㄴ. 건물 [사용승인일 2019.08.27] : 1,900,000원/㎡ × 47년/50년 × 666.85㎡ ≒ 1,190,994,100원						
ㄷ. 배분법 적용 토지단가 : (ㄱ-ㄴ) ÷ 318.10㎡ ≒ 4,649,500원/㎡							

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, KAPA HUB(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국부동산원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.4) 그 밖의 요인 보정치 산정

5.4.1) 적용 사례 선정

인근지역에 있는 사례 중에서 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 “사례①”을 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정하였음.

5.4.2) 그 밖의 요인 보정치 산정

기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
사례①	4,627,000	1.000	1.02866	1.000	1.030	4,902,398	2.679
표준지(A)	1,818,000	-	1.00671	-	-	1,830,199	
※ 시점수정 (경기도 남양주시 주거지역 자가변동률, 2023.03.04~2025.05.07) : 1.02866							
※ 지역요인 : 인근지역에 소재하는바, 지역요인은 대등함.							
※ 개별요인	가로조건	표준지는 사례와 비교하여 가로의 폭 등 우세함.					1.03
	접근조건	대등함.					1.00
	환경조건	대등함.					1.00
	획지조건	대등함.					1.00
	행정적조건	대등함.					1.00
	기타조건	대등함.					1.00
	계						1.030

5.4.3) 그 밖의 요인 보정치 결정

결정의견	그 밖의 요인 보정치
감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준 등을 종합적으로 참작하고, 감정평가목적에 부합하는 가장 현실성 있는 가격에 접근하기 위해 상기 자료를 토대로 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.	2.68

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	1,818,000	1.00671	1.000	1.020	2.68	5,003,031	5,000,000

나. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

대상토지의 인근지역에 있는 실제 거래사례 중에서 거래사정이 정상적이라고 인정되고 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 “사례①”을 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래일자	비고
①	별내동 1***-*	1종일주	대	단독주택	4,861,921	2023.02.06.	토지 거래사례

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)

2) 사정보정

정상적인 사례로 판단되며 별도의 사정보정은 요하지 않음. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 사례가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 거래 시점부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용함.

기 간	시군구	용도지역	지가변동률 (%)	비 고
2023.02.06. ~ 2025.05.07.	경기도 남양주시	주거지역	2.788% (1.02788)	경기도 남양주시 (23.02.06~25.05.07) (주거) 2023.02.01~2023.02.28:-0.089 2023.03.01~2023.03.31:-0.028 2023.04.01~2023.04.30:-0.019 2023.05.01~2023.05.31:-0.046 2023.06.01~2023.06.30:-0.021 2023.07.01~2023.07.31:-0.026 2023.08.01~2023.08.31:0.036 2023.09.01~2023.09.30:0.069 2023.10.01~2023.10.31:0.073 2023.11.01~2023.11.30:0.224 2023.12.01~2023.12.31:0.187 2024.01.01~2024.12.31:1.720 2025.01.01~2025.03.31:0.485 2025.03.01~2025.03.31:0.155 $(1-0.00089*23/28)*(1-0.00028)*(1-0.00019)$ $* (1-0.00046)*(1-0.00021)*(1-0.00026)*(1+0.00036)$ $* (1+0.00069)*(1+0.00073)*(1+0.00224)$ $* (1+0.00187)*(1+0.01720)*(1+0.00485)*(1+0.00155*37/31)$ ≈ 1.02788

※ 미고시된 기간의 변동률은 직전월 변동률을 연장하여 적용함.

4) 지역요인 비교

본건 토지는 사례와 인근지역에 위치하고 있으므로 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

본건	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
2	㉠	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 사례와 비교하여 대체로 대등함.								

6) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	4,861,921	1.000	1.02788	1.000	1.000	4,997,471	5,000,000

다. 토지단가의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에서 규정한 공시지가기준법에 의한 단가가 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 단가와 비교할 때 그 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 단가로 대상 토지의 단가를 결정함.

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	5,000,000	5,000,000	5,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물가액의 산출근거

가. 재조달원가

1) 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,984,000	50 (45~55)
01-05-05-07	다가구주택	철근콘크리트조/박공지붕/오지기와	1	2,283,000	50 (45~55)

※ 자료출처 : 한국부동산연구원 · 한국감정평가사협회, 건축물 재조달원가 자료집, 2024년

2) 재조달원가의 결정

본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 관리 및 이용상태, 감정평가목적 등을 고려한 신축단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 재조달원가를 결정하였음.

기호	층	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	비고
1	지1층	주차장	1,000,000	-
	1층~3층	주택	2,300,000	다락 포함

나. 건물단가의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하였고, 물건의 특성을 고려하여 정액법을 적용하였음.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존연수	건물단가 (원/㎡)
1	지1층	1,000,000	50	6	6	44	880,000
	1층~3층	2,300,000	50	6	6	44	2,020,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	2	329.7	5,000,000	1,648,500,000	-
	소계	329.7		1,648,500,000	
건물	1	177.55	880,000	156,244,000	지1층
		475.43	2,020,000	960,368,600	1층~3층. 다락 포함
	소계	652.98		1,116,612,600	
제시외건물	ㄱ	0.8	150,000	120,000	보일러실. 1층 소재
	ㄴ	9	150,000	1,350,000	보일러실, 창고 등. 1층 소재
	ㄷ	10.3	150,000	1,545,000	보일러실, 창고 등. 3층 소재
	소계	20.1		3,015,000	
제시외물건	ㄹ	1식	식	3,000,000	태양광 발전시설. 옥상 소재
	소계	1식		3,000,000	
합계				2,771,127,600	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 공시지가, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 감정평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

부동산 감정평가명세표

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 남양주시 별내동 [도로명주소] 경기도 남양주시 석송1로 226	1166-1 위 지상 주1	단독주택	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 3층 지1층 1층 2층 3층	177.55	177.55	880,000	156,244,000	1,000,000 x 44/50								
										475.43	2,020,000	960,368,600	2,300,000 x 44/50 다락 포함				
														151.42			
														165.59			
	158.42																
2	동소	1166-1	대	제1종 일반주거지역	329.7	329.7	5,000,000	1,648,500,000									
소 계								₩2,765,112,600									
	<제시외건물>																
ㄱ	동소	1166-1 위 지상	보일러실	샷시조 1층 소재	(0.8)	0.8	150,000	120,000	관찰감가								
ㄴ	동소	1166-1 위 지상	보일러실, 창고 등	샷시조 1층 소재	(9)	9	150,000	1,350,000	관찰감가								
ㄷ	동소	1166-1 위 지상	보일러실, 창고 등	샷시조 3층 소재	(10.3)	10.3	150,000	1,545,000	관찰감가								
소 계								₩3,015,000									
	<제시외물건>																
ㄹ	동소	1166-1 위 지상	태양광 발전시설	옥상 소재	(1식)	1식	식	3,000,000	관찰감가								
소 계								₩3,000,000									
합 계								₩2,771,127,600.-									
				이	하	여	백										

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 남양주시 별내동 소재 지하철4호선 "별내별가람역" 남서측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설, 아파트단지, 학교, 근린공원, 임야 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건 토지까지 차량 접근 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등, 전반적인 대중교통여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형의 평지이고, 단독주택(다가구주택) 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남동측으로 노폭 약 12m 내외, 북동측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(별내택지지구), 소로2류(폭 8m~10m)(2014-04-02)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(접함), 가축사육제한구역, 장애물제한표면구역(남양주 중앙119구조본부 헬기장), 배출시설설치제한지역, 성장관리권역, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호), 택지개발지구(별내지구) 등임.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "지적도", "건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 본건 지상에 제시외건물 등 ㉠~㉡이 소재하며, 구조, 용도, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 감정평가하였음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(1) 건물의 구조

구조 : 철근콘크리트구조, 철근콘크리트지붕
층수 : 지하 1층, 지상 3층
외벽 : 벽돌쌓기 등 마감
창호 : 샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

단독주택(다가구주택)으로 이용중임. (후첨 "건물개황도" 참조)

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기 등을 갖추었음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적도", "건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 본건 지상에 제시외건물 등 ㉠~㉢이 소재하며, 구조, 용도, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 감정평가하였음.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(5) 공부와의 차이

- 본건 건물 기호(1) 3층은 일반건축물대장상 1가구로 기재되어 있고, 일반건축물대장 건축물현황도상 1가구로 도시되어 있으나, 현황은 후첨 "사진용지"와 같이 401호, 402호 2개의 출입문이 소재하니, 입찰시 주의하시기 바람.

- 본건 건물 기호(1)은 일반건축물대장 건축물현황도상 3층 전용공간 내부 계단을 통하여 출입가능한 다락이 소재하는 것으로 도시되어 있으나, 현황은 후첨 "사진용지"와 같이 3층에서 다락으로 올라가는 별도의 외부 계단 및 별도의 다락 출입문이 설치되어 있으니, 입찰시 주의하시기 바람.

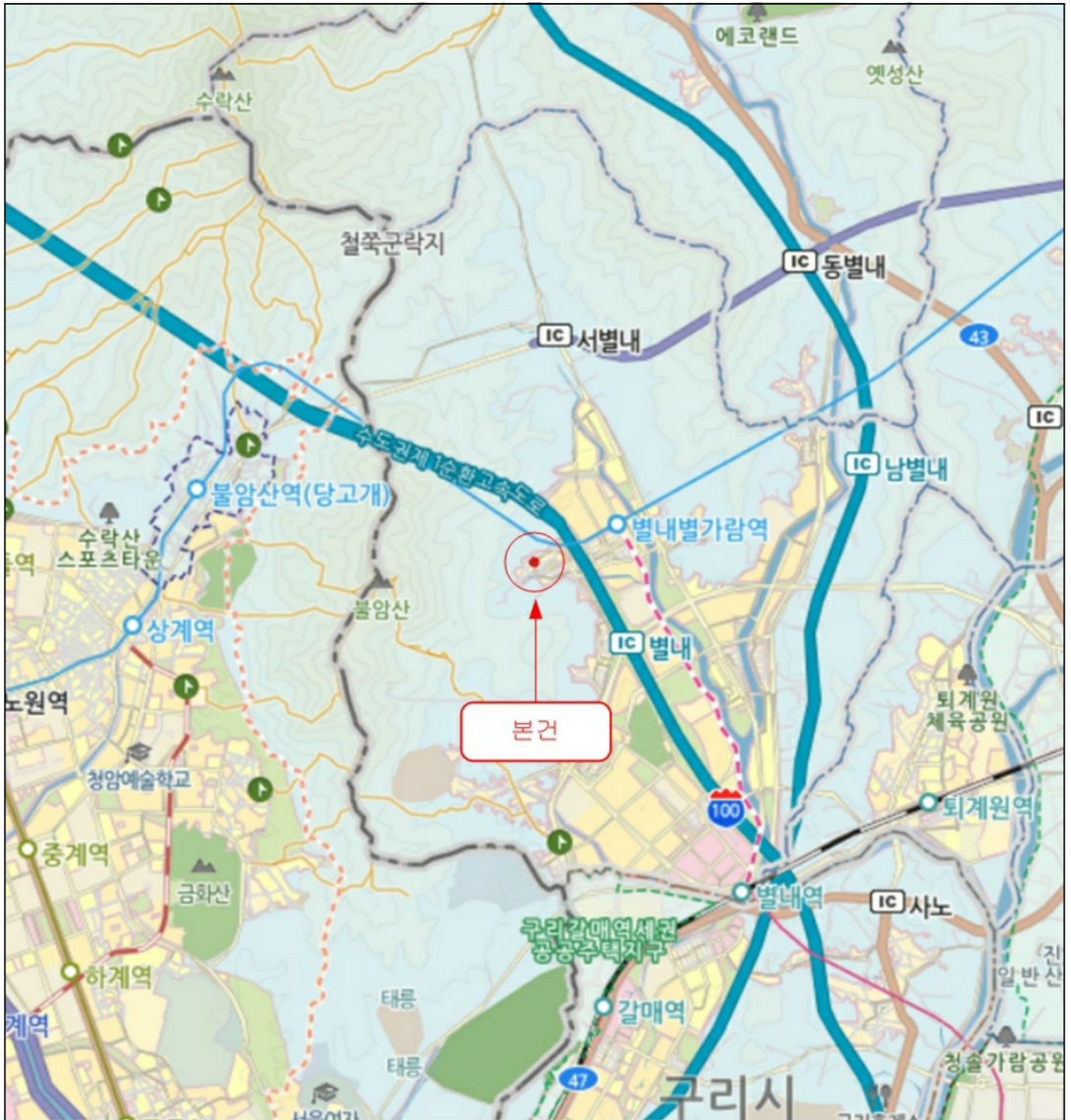
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

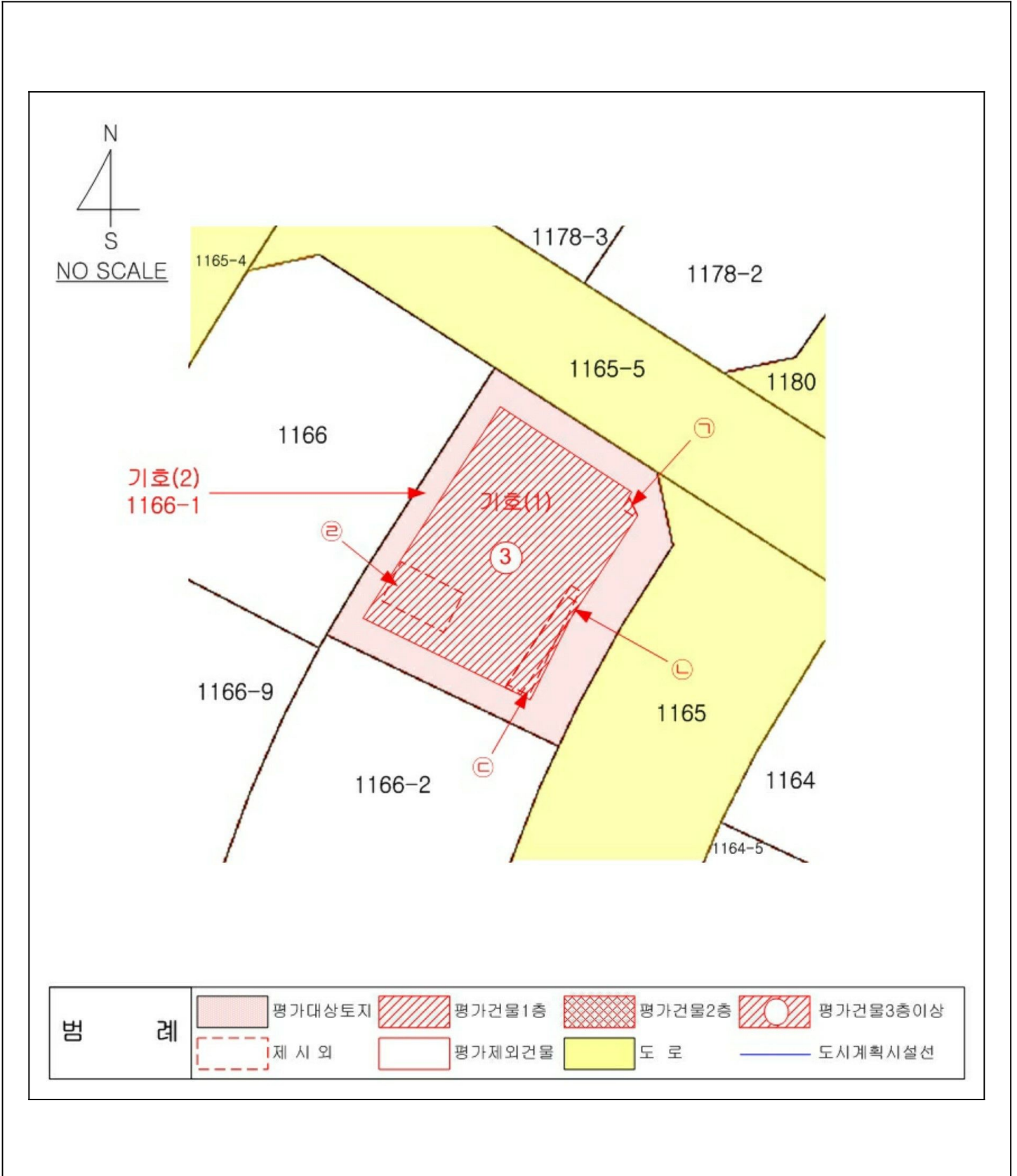
광역 위치도



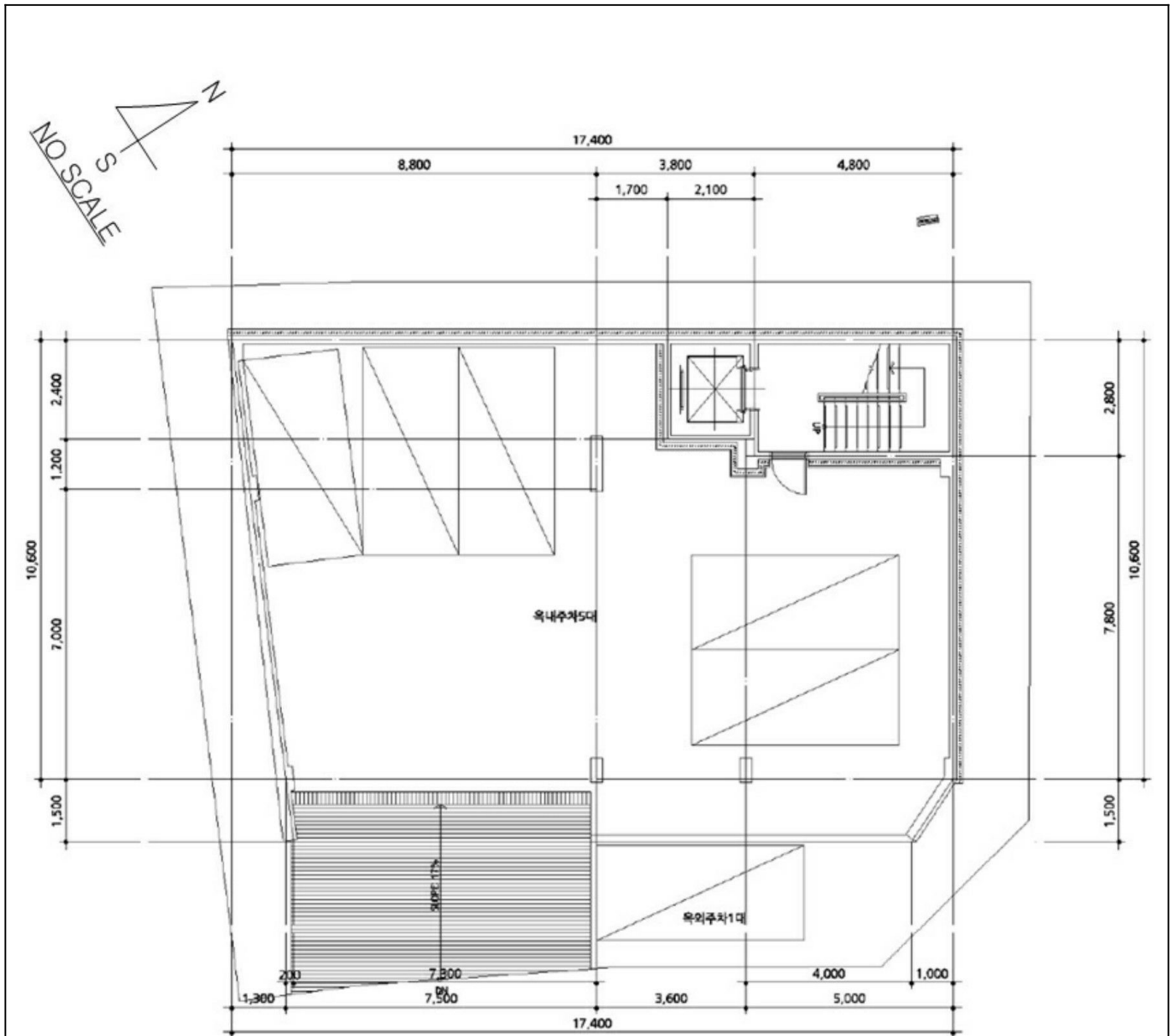
소재지 경기도 남양주시 별내동 1166-1



지 적 도



건물개황도

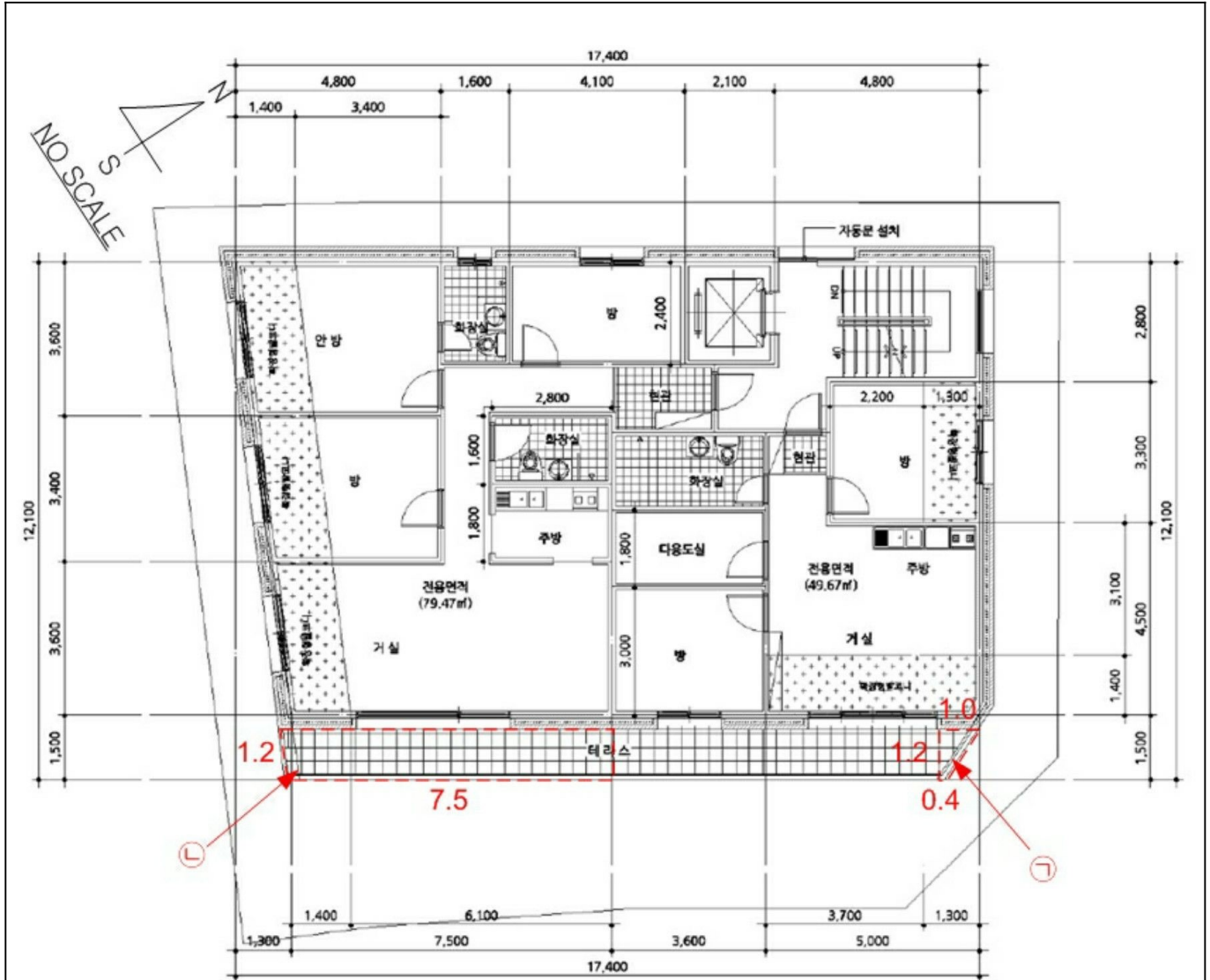


[기호(1) 지1층]

< 면적산출근거 >

지1층 : 공부상 면적으로 사정 177.55㎡

건물개황도



[기호(1) 1층]

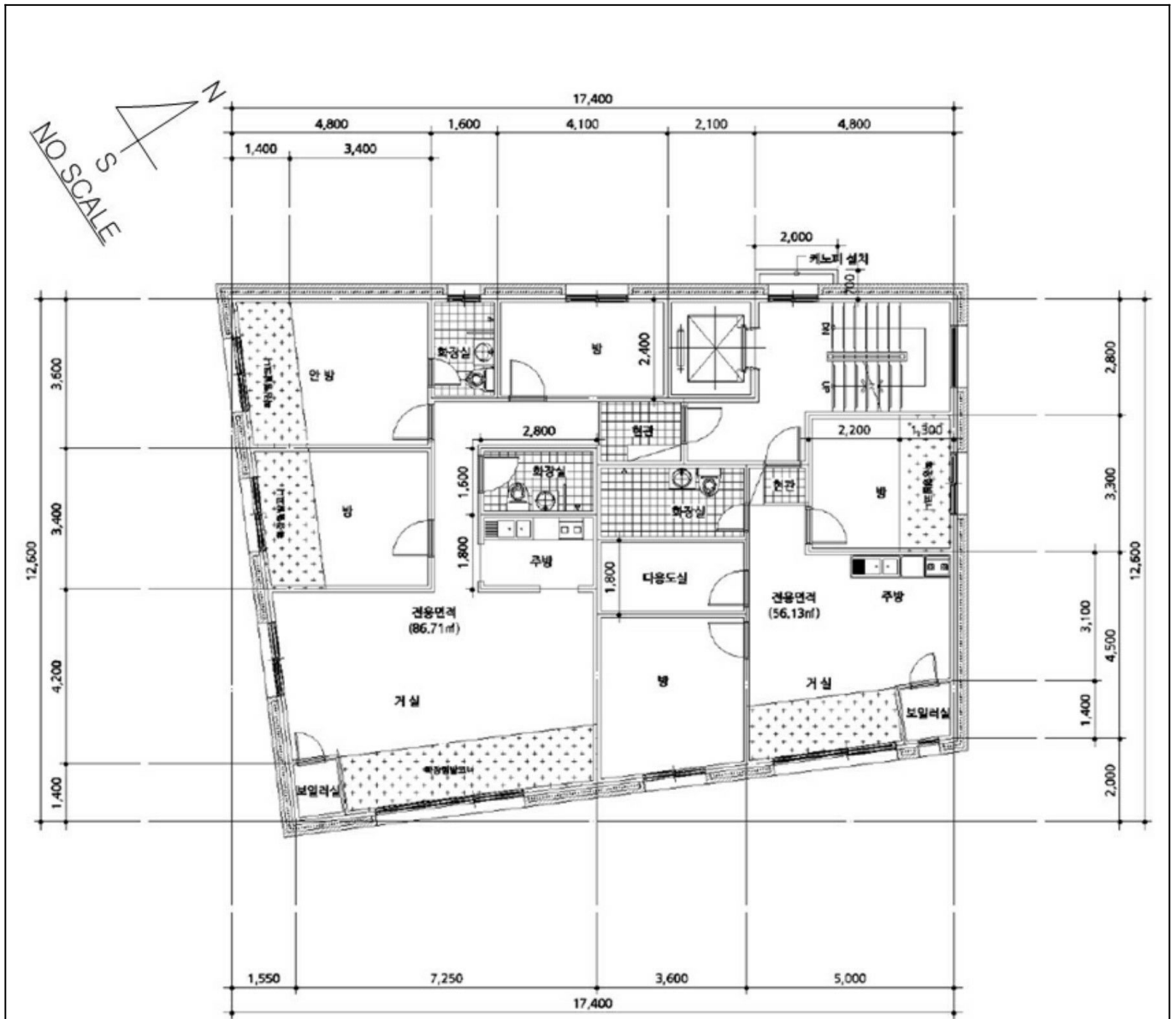
< 면적산출근거 >

1층 : 공부상 면적으로 사정 151.42㎡

< 제시외건물 >

- ㉞ : 샷시조 1층 소재 (보일러실) 약 0.8㎡
- ㉟ : 샷시조 1층 소재 (보일러실, 창고 등) 약 9.0㎡

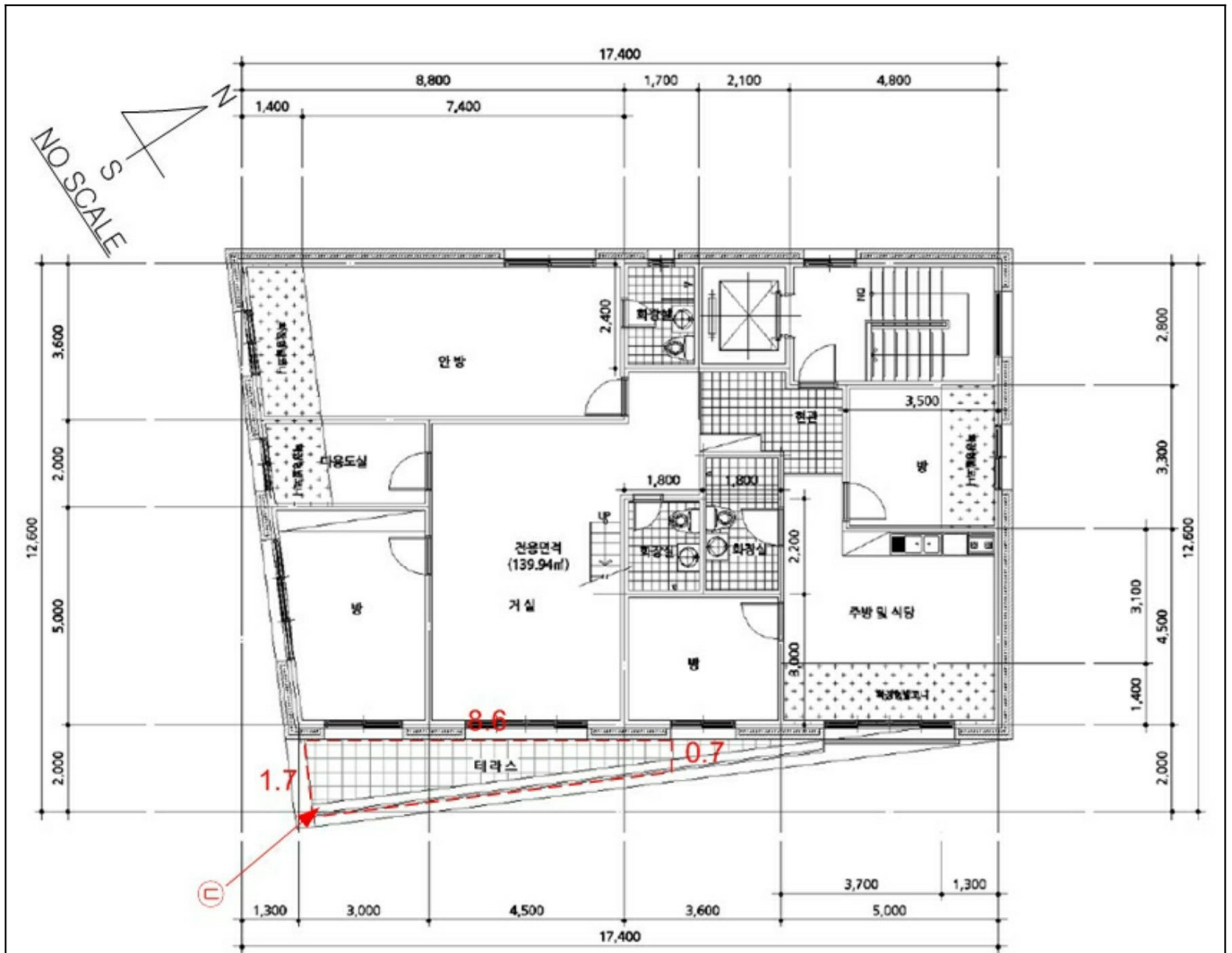
건물개황도



[기호(1) 2층]

< 면적산출근거 >
 2층 : 공부상 면적으로 사정 165.59㎡

건물개황도



[기호(1) 3층]

< 면적산출근거 >

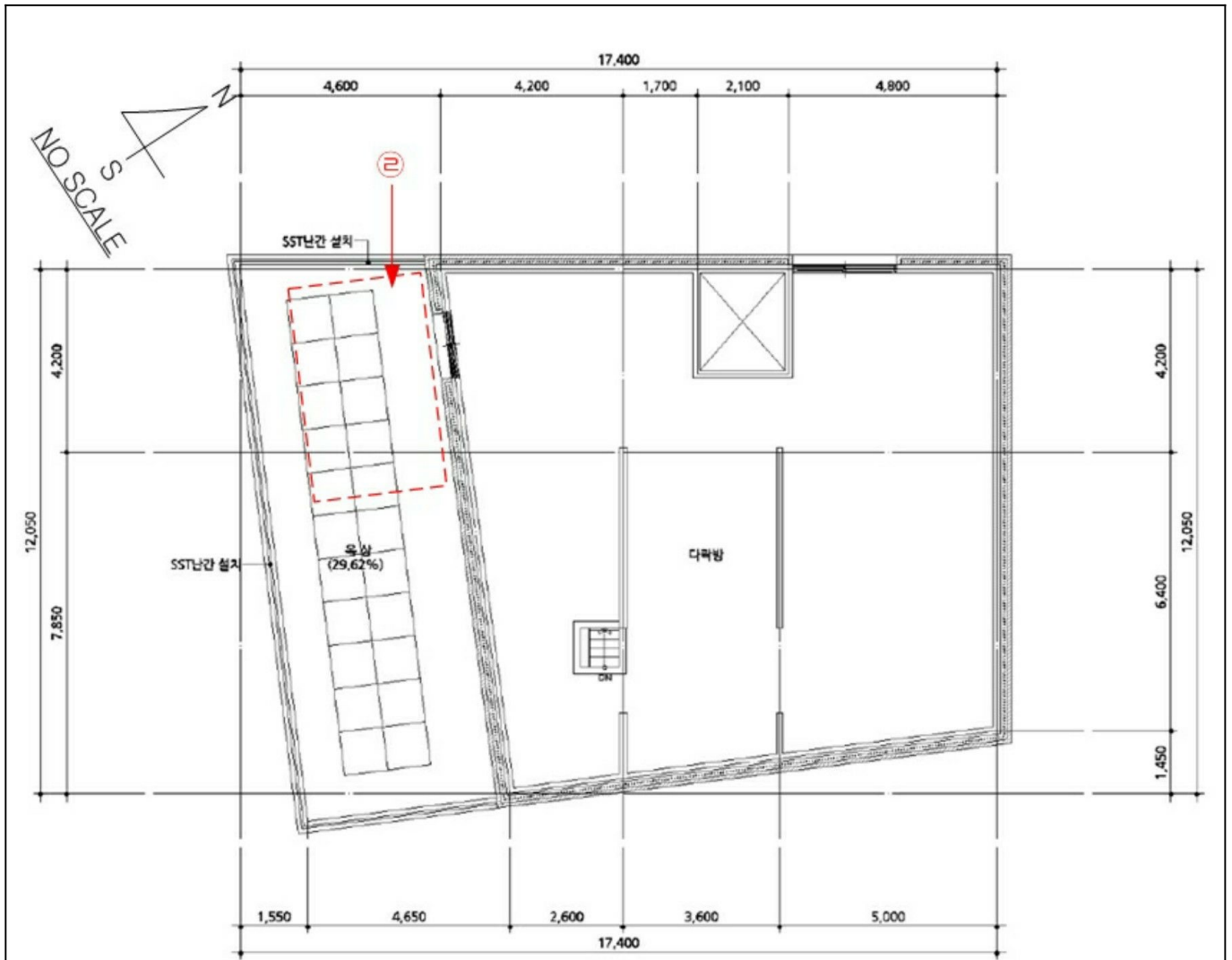
3층 : 공부상 면적으로 사정 158.42㎡

* 일반건축물대장상 1가구로 기재되어 있고, 일반건축물대장 건축물현황도상 1가구로 도시되어 있으나, 현황은 후첨 "사진용지"와 같이 401호, 402호 2개의 출입문이 소재함.

< 제시외건물 >

㉞ : 샷시조 3층 소재 (보일러실, 창고 등) 약 10.3㎡

건물개황도



[기호(1) 다락]

* 일반건축물대장 건축물현황도상 3층 전용공간 내부 계단을 통하여 출입가능한 다락이 소재하는 것으로 도시되어 있으나, 현황은 후첨 “사진용지”와 같이 3층에서 다락으로 올라가는 별도의 외부 계단 및 별도의 다락 출입문이 설치되어 있음.

< 제시외물건 >

Ⓜ : 태양광 발전시설 옥상 소재 1식

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



기호(1) 지1층

사 진 용 지



기호(1) 1층 201호, 202호



기호(1) 2층 301호, 302호

사 진 용 지



기호(1) 3층 401호, 402호



기호(1) 3층 및 다락

사 진 용 지



기호(1) 다락



제시외건물 ㉠

사 진 용 지



제시외건물 ㉠



제시외건물 ㉡

사 진 용 지



주위환경



주위환경

사 진 용 지



주위환경



주위환경