감 정 평 가 서

건 명	주식회사티움건설 소유물건(2025타경71243)
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
감정서번호	나인2025-02-04

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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.

나인감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
장 영 철

감정평가액	사십육억삼천삼백만원정(₩4,633,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 남양주지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사티움건설 (2025타경71243)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.11	2025.03.06 ~ 2025.03.11	2025.03.11

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	14개호 이	구분건물	14개호 하	- 여	4,633,000,000 백
	합 계					₩4,633,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 남양주시 진접읍 장현리 소재 “장현초등학교” 서측 인근에 위치하는 주건축물제1동[통칭 “ TIUM ARTVILL 101”] 2층 201호 외 13세대로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.03.11.임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2025.03.06. ~ 20254.03.11.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 사항

- 본건의 내부구조는 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 집합건축물대장상의 건축물 현황도 및 인근탐문, 외부관찰 등을 참고로 하여 작성하였으며, 실제 현황과 다를 수 있는 바 경매진행시 재확인 바람.
- 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 남양주시 진접읍 장현리 392-11외 (도로명 주소 : 경기도 남양주시 진접읍 봉현로 72-42)		
건물명 동,층,호	주건축물제1동[통칭 " TIUM ARTVILL 101"] 2층 201호 외 13세대		
용도	공동주택(연립주택)	사용승인	2023.07.31.
기호	면적(㎡)		
	전유면적	공용면적	전유+공용면적	대지권
(1) 2층 201호	71.76	9.93	81.69	53.54
(2) 2층 202호	76.41	10.57	86.98	57.01
(3) 2층 203호	64.43	8.91	73.34	48.07
(4) 3층 301호	71.76	9.93	81.69	53.54
(5) 3층 302호	76.41	10.57	86.98	57.01
(6) 3층 303호	64.43	8.91	73.34	48.07
(7) 4층 401호	63.75	8.82	72.57	47.56
(8) 4층 403호	64.43	8.91	73.34	48.07
(9) 4층 404호	61.18	8.46	69.64	45.63
(10) 5층 501호	47.42	6.56	53.98	35.38
(11) 5층 502호	63.29	8.75	72.04	47.21
(12) 5층 503호	59.93	8.29	68.22	44.71
(13) 5층 504호	55.59	7.69	63.28	41.47
(14) 2층 204호	76.22	10.54	86.76	56.86

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

본건과 동일 단지내에 소재하고 비교적 최근에 거래된 본건과 유사한 거래사례로서 대상물건과 물적유사성이 높은 사례#1을 선정함.(자료출처:실거래자료)

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	거래시점 사용승인일
#1	남양주시 진접읍 장현리 392- 1* 외	주건축물 제1동	4층/ 000호	76.41	57.01	385,000,000	2024.12.11. 2023.07.31.
#2	남양주시 진접읍 장현리 392- 1* 외	주건축물 제1동	3층/ 000호	76.22	56.86	400,000,000	2023.08.15. 2023.07.31.

4. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

- 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사자료 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 동부1권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 시점수정치 산출

구분	가격지수	비고
2024.12.11.	97.8	거래시점(적용:2024.11.지수)
2025.03.11.	97.6	기준시점(적용:2025.01.지수)
시점수정치	0.99796	97.6/97.8≒0.99796

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

(1) 기호 **(1,4,7,10)**

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 사례대비 외부요인에서 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건은 사례대비 건물요인에서 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.97	본건은 사례대비 개별적 요인에서 대체로 열세임.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		0.97		1.00 x 1.00 x 0.97

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 기호 **(2,5,11)**

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 사례대비 외부요인에서 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건은 사례대비 건물요인에서 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	본건은 사례대비 개별적 요인에서 대체로 대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.00		1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 기호 **(3,6,8,9,12,13,14)**

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 사례대비 외부요인에서 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건은 사례대비 건물요인에서 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.03	본건은 사례대비 개별적 요인에서 대체로 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.03		1.00 x 1.00 x 1.03

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

구분	거래 사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	산정가격(원)	비준가격(원)
1	385,000,000	1.00	0.99796	0.97	71.76 /76.41	350,007,885	350,000,000
2	385,000,000	1.00	0.99796	1.00	76.41 /76.41	384,214,600	384,000,000
3	385,000,000	1.00	0.99796	1.03	64.43 /76.41	333,694,478	333,000,000
4	385,000,000	1.00	0.99796	0.97	71.76 /76.41	350,007,885	350,000,000
5	385,000,000	1.00	0.99796	1.00	76.41 /76.41	384,214,600	384,000,000
6	385,000,000	1.00	0.99796	1.03	64.43 /76.41	333,694,478	333,000,000
7	385,000,000	1.00	0.99796	0.97	63.75 /76.41	310,939,279	310,000,000
8	385,000,000	1.00	0.99796	1.03	64.43 /76.41	333,694,478	333,000,000
9	385,000,000	1.00	0.99796	1.03	61.18 /76.41	316,862,148	316,000,000
10	385,000,000	1.00	0.99796	0.97	47.42 /76.41	231,290,049	231,000,000
11	385,000,000	1.00	0.99796	1.00	63.29 /76.41	318,242,927	318,000,000
12	385,000,000	1.00	0.99796	1.03	59.93 /76.41	310,388,174	310,000,000
13	385,000,000	1.00	0.99796	1.03	55.59 /76.41	287,910,539	287,000,000
14	385,000,000	1.00	0.99796	1.03	76.22 /76.41	394,756,994	394,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

가격 수준	층별 및 위치별 차이에 따라 200,000,000 ~ 400,000,000원 수준임.

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	기준시점 사용승인일
남양주시 진접읍 장현리 384- 60	산들리움 101동	4층/ 000호	108	73.19	경매	595,000,000	2024.05.01. 2022.08.31.
남양주시 진접읍 장현리 543- 4	청담팰리스 주건축물 제1동	2층/ 000호	61.43	적정 대지권	담보	320,000,000	2024.11.26. 2024.03.26.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

본건은 구분건물으로서 거래사례비교법에 의한 비준가격과 다른 평가방식에 의한 평가방법으로 산출한 시산가격을 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성으로 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하며, 거래사례비교법에 의한 비준가격이 시장가치를 반영하고 있고, 유사 부동산의 상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)를 비교 검토할 때 거래사례를 기준으로 한 비준가격이 타당한 것으로 판단되는 바, 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가액 :

기호	소재지 (남양주시)	건물명	층 /호 수	전유 면적(㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	진접읍 장현리 392- 11 외	주건축물 제1동	2층/ 201호	71.76	53.54	350,000,000	-
2	진접읍 장현리 392- 11 외	주건축물 제1동	2층/ 202호	76.41	57.01	384,000,000	-
3	진접읍 장현리 392- 11 외	주건축물 제1동	2층/ 203호	64.43	48.07	333,000,000	-
4	진접읍 장현리 392- 11 외	주건축물 제1동	3층/ 301호	71.76	53.54	350,000,000	-
5	진접읍 장현리 392- 11 외	주건축물 제1동	3층/ 302호	76.41	57.01	384,000,000	-
6	진접읍 장현리 392- 11 외	주건축물 제1동	3층/ 303호	64.43	48.07	333,000,000	-
7	진접읍 장현리 392- 11 외	주건축물 제1동	4층/ 401호	63.75	47.56	310,000,000	-
8	진접읍 장현리 392- 11 외	주건축물 제1동	4층/ 403호	64.43	48.07	333,000,000	-
9	진접읍 장현리 392- 11 외	주건축물 제1동	4층/ 404호	61.18	45.63	316,000,000	-
10	진접읍 장현리 392- 11 외	주건축물 제1동	5층/ 501호	47.42	35.38	231,000,000	-
11	진접읍 장현리 392- 11 외	주건축물 제1동	5층/ 502호	63.29	47.21	318,000,000	-
12	진접읍 장현리 392- 11 외	주건축물 제1동	5층/ 503호	59.93	44.71	310,000,000	-
13	진접읍 장현리 392- 11 외	주건축물 제1동	5층/ 504호	55.59	41.47	287,000,000	-
14	진접읍 장현리 392- 11 외	주건축물 제1동	2층/ 204호	76.22	56.86	394,000,000	-
	합 계					**4,633,000,000**	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	1동의 건물의 표시							
	경기도 남양주시 진접읍 장현리 [도로명 주소] 경기도 남양주시 진접읍 봉현로 72-42	392-11 주건축물 제1동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
				1층	30.23			
				2층~3층(각각)	318.25			
				4층	295.2			
				5층	255.66			
				옥탑1층	21.5			
	전유부분의 건물의표시			2층201호 철근콘크리트구조	71.76	71.76	350,000,000	비준가격
	대지권의 목적인 토지의표시							
	1.경기도 남양주시 진접읍 장현리	392-11	대		732			
	2.동 소	392-16	도로		66			
	대지권의 종류:1,2. 소유권							
	대지권의 비율:1,2.				53.54	53.54		
					798			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	140,000,000	
						건 물 :	210,000,000	
2	1동의 건물의 표시							

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 남양주시 진접읍 장현리 [도로명 주소] 경기도 남양주시 진접읍 봉현로 72-42	392-11 주건축물 제1동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
				1층	30.23			
				2층~3층(각각)	318.25			
				4층	295.2			
				5층	255.66			
				옥탑1층	21.5			
	전유부분의 건물의표시			2층202호 철근콘크리트구조	76.41	76.41	384,000,000	비준가격
	대지권의 목적인 토지의표시							
	1.경기도 남양주시 진접읍 장현리	392-11	대		732			
	2.동 소	392-16	도로		66			
	대지권의 종류:1,2. 소유권							
	대지권의 비율:1,2.				57.01	57.01		
					798			
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**153,600,000**	
						건 물 :	**230,400,000**	
3	1동의 건물의 표시 경기도 남양주시	392-11 주건축물	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	진접읍 장현리 [도로명 주소] 경기도 남양주시 진접읍 봉현로 72-42	제1동		5층				
				1층	30.23			
				2층~3층(각각)	318.25			
				4층	295.2			
				5층	255.66			
				옥탑1층	21.5			
	전유부분의 건물의표시			2층203호 철근콘크리트구조	64.43	64.43	333,000,000	비준가격
	대지권의 목적인 토지의표시							
	1.경기도 남양주시 진접읍 장현리	392-11	대		732			
	2.동 소	392-16	도로		66			
	대지권의 종류:1,2. 소유권							
	대지권의 비율:1,2.				48.07	48.07		
					798			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	133,200,000	
						건 물 :	199,800,000	
4	1동의 건물의 표시 경기도 남양주시 진접읍 장현리 [도로명	392-11 주건축물 제1동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
				1층	30.23			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	주소]			2층~3층(각각)	318.25			
	경기도			4층	295.2			
	남양주시			5층	255.66			
	진접읍			옥탑1층	21.5			
	봉현로 72-42							
	전유부분의			3층301호	71.76	71.76	350,000,000	비준가격
	건물의표시			철근콘크리트구조				
	대지권의							
	목적인							
	토지의표시							
	1.경기도	392-11	대		732			
	남양주시							
	진접읍							
	장현리							
	2.동 소	392-16	도로		66			
	대지권의							
	종류:1,2.							
	소유권							
	대지권의				53.54			
	비율:1,2.				--------	53.54		
					798			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**140,000,000**	
						건 물 :	**210,000,000**	
5	1동의 건물의							
	표시							
	경기도	392-11	공동주택	철근콘크리트구조				
	남양주시	주건축물		(철근)콘크리트지붕				
	진접읍	제1동		5층				
	장현리							
	[도로명			1층	30.23			
	주소]			2층~3층(각각)	318.25			
	경기도			4층	295.2			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	남양주시			5층	255.66			
	진접읍			옥탑1층	21.5			
	봉현로 72-42							
	전유부분의			3층302호	76.41	76.41	384,000,000	비준가격
	건물의표시			철근콘크리트구조				
	대지권의							
	목적인							
	토지의표시							
	1.경기도	392-11	대		732			
	남양주시							
	진접읍							
	장현리							
	2.동 소	392-16	도로		66			
	대지권의							
	종류:1,2.							
	소유권							
	대지권의				57.01			
	비율:1,2.				--------	57.01		
					798			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**153,600,000**	
						건 물 :	**230,400,000**	
6	1동의 건물의							
	표시							
	경기도	392-11	공동주택	철근콘크리트구조				
	남양주시	주건축물		(철근)콘크리트지붕				
	진접읍	제1동		5층				
	장현리							
	[도로명			1층	30.23			
	주소]			2층~3층(각각)	318.25			
	경기도			4층	295.2			
	남양주시			5층	255.66			
	진접읍			옥탑1층	21.5			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	봉현로 72-42							
	전유부분의 건물의표시			3층303호 철근콘크리트구조	64.43	64.43	333,000,000	비준가격
	대지권의 목적인 토지의표시							
	1.경기도 남양주시 진접읍 장현리	392-11	대		732			
	2.동 소	392-16	도로		66			
	대지권의 종류:1,2. 소유권							
	대지권의 비율:1,2.				48.07	48.07		
					798			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**133,200,000**	
						건 물 :	**199,800,000**	
7	1동의 건물의 표시							
	경기도 남양주시 진접읍 장현리 [도로명 주소] 경기도 남양주시 진접읍 봉현로 72-42	392-11 주건축물 제1동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
				1층	30.23			
				2층~3층(각각)	318.25			
				4층	295.2			
				5층	255.66			
				옥탑1층	21.5			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	전유부분의 건물의표시			4층401호 철근콘크리트구조	63.75	63.75	310,000,000	비준가격
	대지권의 목적인 토지의표시							
	1.경기도 남양주시 진접읍 장현리	392-11	대		732			
	2.동 소	392-16	도로		66			
	대지권의 종류:1,2. 소유권							
	대지권의 비율:1,2.				47.56 --------	47.56		
					798			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**124,000,000**	
						건 물 :	**186,000,000**	
8	1동의 건물의 표시							
	경기도 남양주시 진접읍 장현리 [도로명 주소]	392-11 주건축물 제1동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
				1층	30.23			
				2층~3층(각각)	318.25			
	경기도 남양주시 진접읍 봉현로 72-42			4층	295.2			
				5층	255.66			
				옥탑1층	21.5			
	전유부분의			4층403호	64.43	64.43	333,000,000	비준가격

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	건물의표시			철근콘크리트구조				
	대지권의 목적인 토지의표시							
	1.경기도 남양주시 진접읍 장현리	392-11	대		732			
	2.동 소	392-16	도로		66			
	대지권의 종류:1,2.소유권							
	대지권의 비율:1,2.				48.07 -------- 798	48.07		
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**133,200,000**	
						건 물 :	**199,800,000**	
9	1동의 건물의 표시							
	경기도 남양주시 진접읍 장현리 [도로명 주소]	392-11 주건축물 제1동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
	경기도 남양주시 진접읍 봉현로 72-42			1층	30.23			
				2층~3층(각각)	318.25			
				4층	295.2			
				5층	255.66			
				옥탑1층	21.5			
	전유부분의 건물의표시			4층404호 철근콘크리트구조	61.18	61.18	316,000,000	비준가격

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	대지권의 목적인 토지의표시							
	1.경기도 남양주시 진접읍 장현리	392-11	대		732			
	2.동 소	392-16	도로		66			
	대지권의 종류:1,2. 소유권							
	대지권의 비율:1,2.				45.63 --------	45.63		
					798			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	126,400,000	
						건 물 :	189,600,000	
10	1동의 건물의 표시							
	경기도 남양주시 진접읍 장현리	392-11 주건축물 제1동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
	[도로명 주소]			1층	30.23			
				2층~3층(각각)	318.25			
	경기도			4층	295.2			
	남양주시			5층	255.66			
	진접읍			옥탑1층	21.5			
	봉현로 72-42							
	전유부분의 건물의표시			5층501호 철근콘크리트구조	47.42	47.42	231,000,000	비준가격
	대지권의 목적인							

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	토지의표시							
	1.경기도	392-11	대		732			
	남양주시							
	진접읍							
	장현리							
	2.동 소	392-16	도로		66			
	대지권의							
	종류:1,2.							
	소유권							
	대지권의				35.38			
	비율:1,2.				---------	35.38		
					798			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	92,400,000	
						건 물 :	138,600,000	
11	1동의 건물의 표시							
	경기도	392-11	공동주택	철근콘크리트구조				
	남양주시	주건축물		(철근)콘크리트지붕				
	진접읍	제1동		5층				
	장현리							
	[도로명			1층	30.23			
	주소]			2층~3층(각각)	318.25			
	경기도			4층	295.2			
	남양주시			5층	255.66			
	진접읍			옥탑1층	21.5			
	봉현로 72-42							
	전유부분의			5층502호	63.29	63.29	318,000,000	비준가격
	건물의표시			철근콘크리트구조				
	대지권의							
	목적인							
	토지의표시							
	1.경기도	392-11	대		732			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	남양주시 진접읍 장현리 2.동 소	392-16	도로		66			
	대지권의 종류:1,2. 소유권 대지권의 비율:1,2.				47.21 -------- 798	47.21		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**127,200,000**	
						건 물 :	**190,800,000**	
12	1동의 건물의 표시 경기도 남양주시 진접읍 장현리 [도로명 주소] 경기도 남양주시 진접읍 봉현로 72-42	392-11 주건축물 제1동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 1층 2층~3층(각각) 4층 5층 옥탑1층	30.23 318.25 295.2 255.66 21.5			
	전유부분의 건물의표시			5층503호 철근콘크리트구조	59.93	59.93	310,000,000	비준가격
	대지권의 목적인 토지의표시 1.경기도 남양주시 진접읍	392-11	대		732			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	장현리							
	2.동 소	392-16	도로		66			
	대지권의 종류:1,2. 소유권							
	대지권의 비율:1,2.				44.71 -------- 798	44.71		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**124,000,000**	
						건 물 :	**186,000,000**	
13	1동의 건물의 표시							
	경기도 남양주시 진접읍 장현리 [도로명 주소] 경기도 남양주시 진접읍 봉현로 72-42	392-11 주건축물 제1동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층	1층 30.23 2층~3층(각각) 318.25 4층 295.2 5층 255.66 옥탑1층 21.5			
	전유부분의 건물의표시			5층504호 철근콘크리트구조	55.59	55.59	287,000,000	비준가격
	대지권의 목적인 토지의표시							
	1.경기도 남양주시 진접읍 장현리	392-11	대		732			
	2.동 소	392-16	도로		66			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	대지권의 종류:1,2. 소유권							
	대지권의 비율:1,2.				41.47 -------- 798	41.47		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	114,800,000	
						건 물 :	172,200,000	
14	1동의 건물의 표시							
	경기도 남양주시 진접읍 장현리 [도로명 주소] 경기도 남양주시 진접읍 봉현로 72-42	392-11 주건축물 제1동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
				1층	30.23			
				2층~3층(각각)	318.25			
				4층	295.2			
				5층	255.66			
				옥탑1층	21.5			
	전유부분의 건물의표시			2층204호 철근콘크리트구조	76.22	76.22	394,000,000	비준가격
	대지권의 목적인 토지의표시							
	1.경기도 남양주시 진접읍 장현리	392-11	대		732			
	2.동 소	392-16	도로		66			
	대지권의							

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	종류:1,2. 소유권 대지권의 비율:1,2.				56.86 --------	56.86		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	157,600,000	
						건 물 :	236,400,000	
	합 계						**₩4,633,000,000.-**	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 남양주시 진접읍 장현리 소재 "장현초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 대중교통여건은 보통으로 보임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 제2층 201호 외 13세대로서
외벽: 벽돌 붙임 등 마감
내벽: 벽지 및 일부 타일 붙임 마감
창호: 샤시 창호임.

(4) 이용상태

연립주택으로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 급배수설비, 위생설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어있음.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접토지 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서 연립주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 도시지역, 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 성장관리계획구역(주거형, 도시개발과 문의), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.
기호(2): 기호(1): 도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

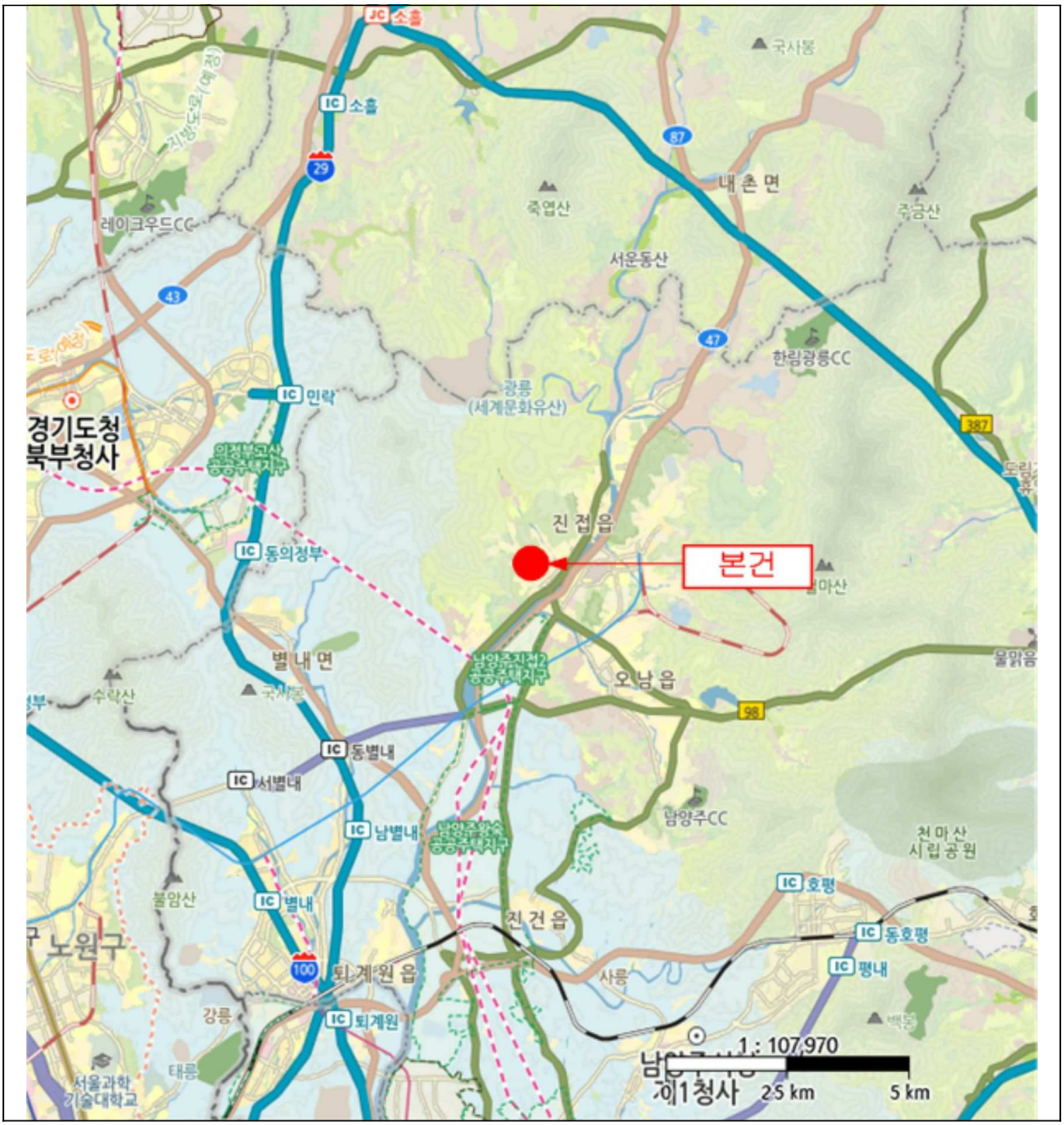
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

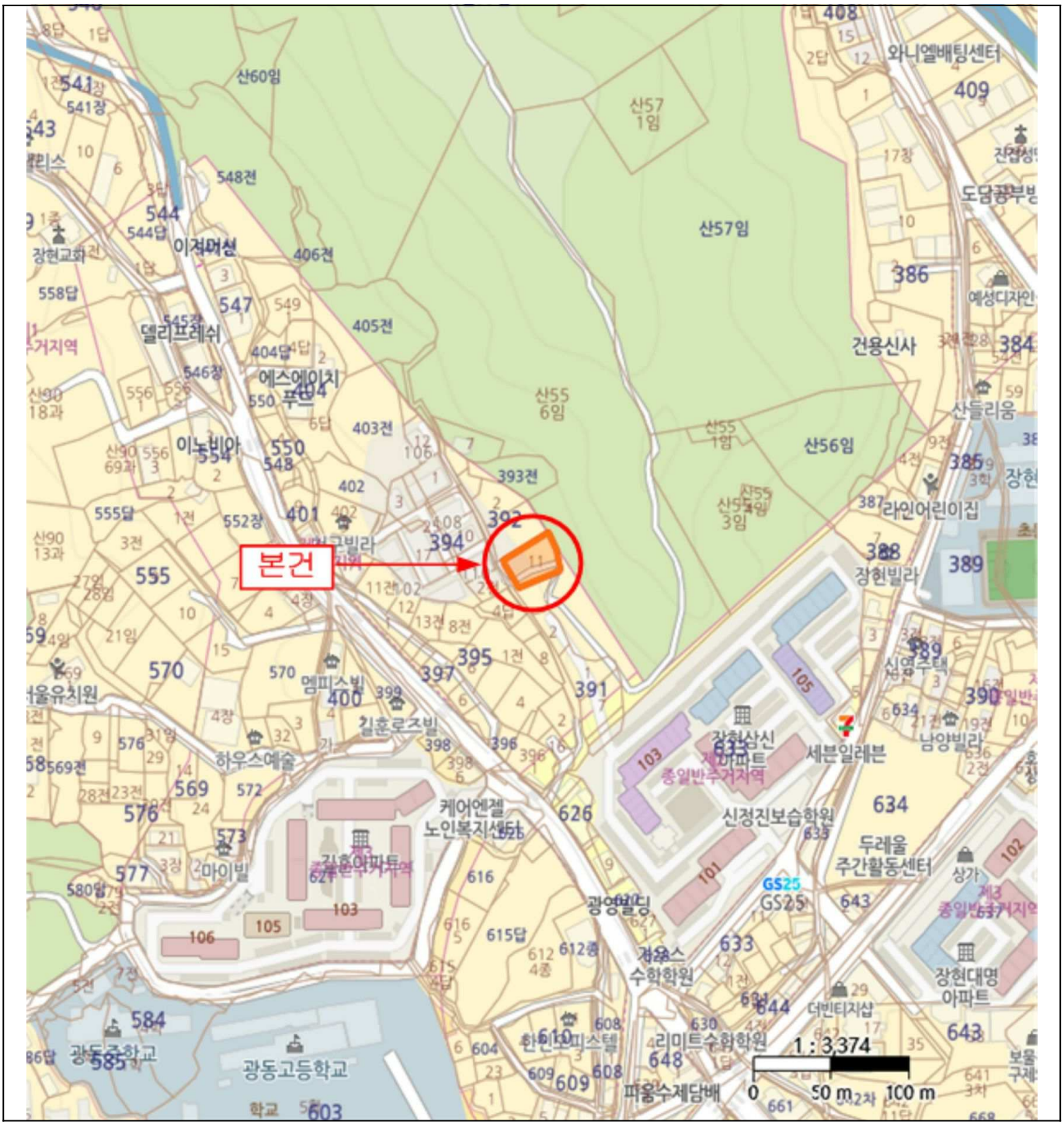
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 남양주시 진접읍 장현리 392-11외 주건축물제1동 2층 201호외



위 치 도

소 재 지	경기도 남양주시 진접읍 장현리 392-11외 주건축물제1동 2층 201호외

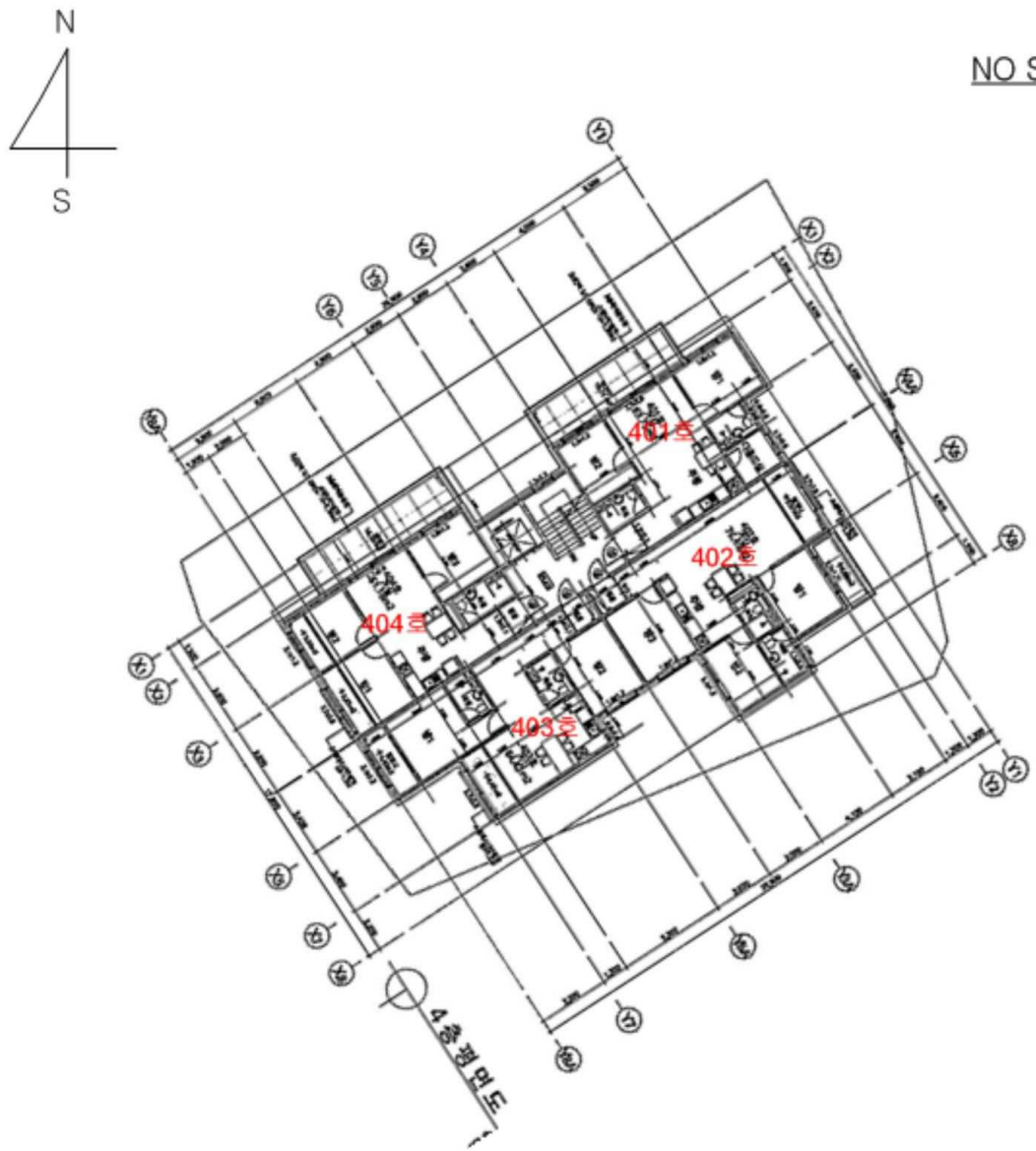


건 물 개 황 도

[호별배치도]

[주건축물제1동 2층, 3층]

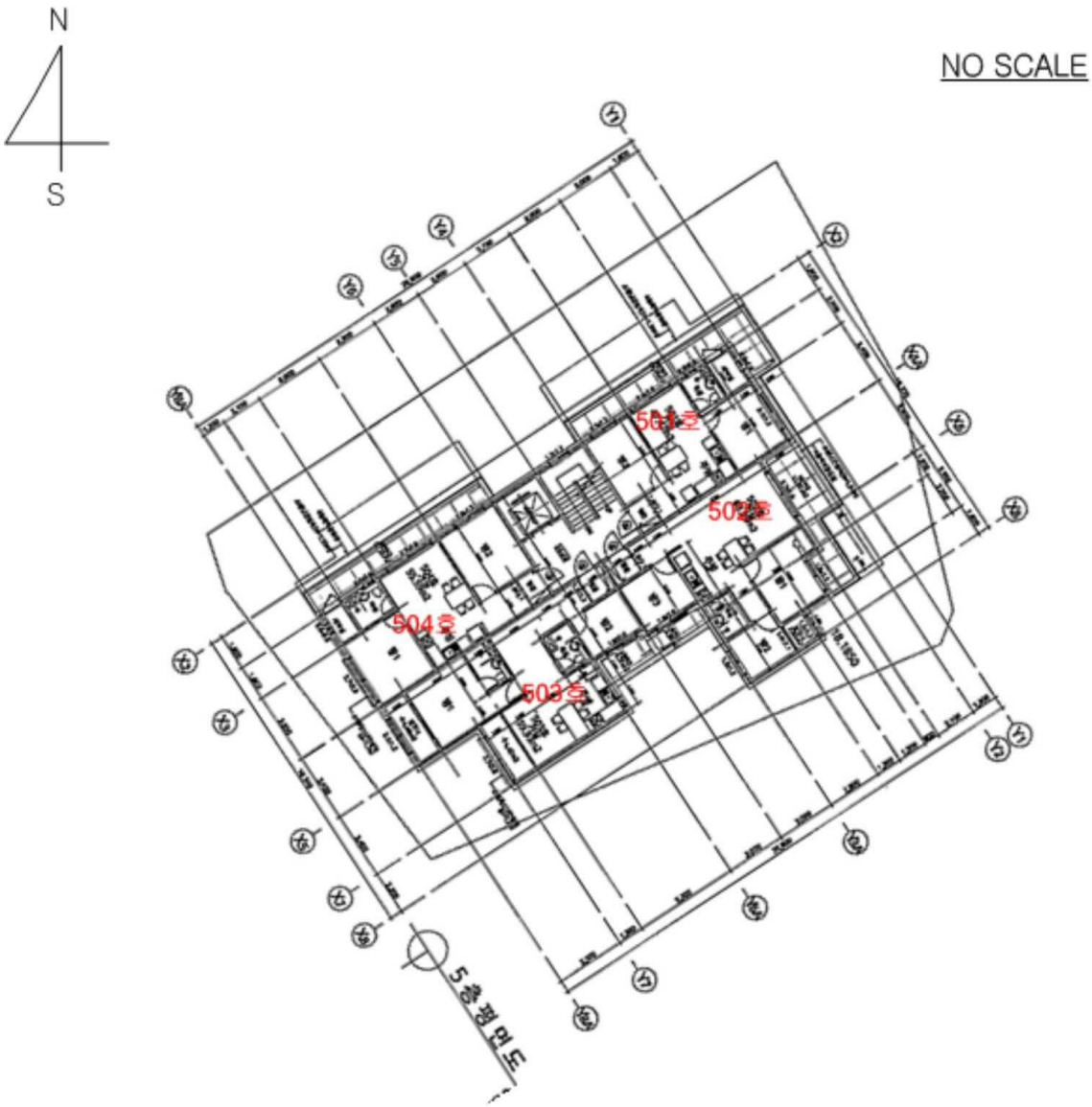
건 물 개 황 도



[호별배치도]

[주건축물제1동 4층]

건 물 개 황 도



[호별배치도]

[주건축물제1동 5층]

건 물 개 황 도

[내부구조도]

[주건축물제1동 201호, 301호]

[내부구조도]

[주건축물제1동 202호, 302호]

건 물 개 황 도

[내부구조도]

[주건축물제1동 203호, 303호]

[내부구조도]

[주건축물제1동 401호]

건 물 개 황 도

[내부구조도]

[주건축물제1동 403호]

[내부구조도]

[주건축물제1동 404호]

건 물 개 황 도

[내부구조도]

[주건축물제1동 501호]

[내부구조도]

[주건축물제1동 502호]

건 물 개 황 도

[내부구조도]

[주건축물제1동 503호]

[내부구조도]

[주건축물제1동 504호]

건 물 개 황 도

N

S

NO SCALE

[내부구조도]

[주건축물제1동 204호]

101

modern house
TIUM ARTVILL
101