

# 감정평가서

건명	박석천 소유물건(2024타경86062)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬
감정서번호	L2024-11-06

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

법천감정평가사사무소

## (토지, 건물, 구분건물) 감정평가표

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

감정평가사  
이건세

(인)

감정평가액	일십일억팔천일십육만구천삼백이십원정(₩1,180,169,320.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박석천 (2024타경86062)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.11.29	2024.11.29	2024.12.04		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# (토지, 건물, 구분건물)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	483	토지	493	-	239,097,000
		10 100x--- 100				
	건물	227.32	건물	227.32	-	124,140,220
	구분건물	11개호	구분건물	11개호	-	752,000,000
	제시외건물	(362.2)	제시외건물	362.2	-	64,932,100
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>					<b>₩1,180,169,320</b>

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 남양주시 수동면 외방리 소재 “축령산자연휴양림” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물, 구분건물)으로서 대상 토지와 건물, 구분건물의 개요는 다음과 같습니다.

#### [가] 대상 토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	2024.01.01 개별공시지가 (원/㎡)
1	남양주시 수동면 외방리 370	대	373	주상용	계획관리	275,400
4	남양주시 수동면 외방리 370-1	도로	20	주상용	계획관리	64,100
5	남양주시 수동면 외방리 370-3	도로	90	도로	계획관리	89,900
6	남양주시 수동면 외방리 369-1	도로	100 중 10	도로	계획관리	64,100

#### [나] 대상 건물의 개요

기호	구조	연면적(㎡)	용도	사용승인일
2	벽돌조 스라브지붕 2층	1층 : 57.96 1층 : 40.68 1층 : 11.62 1층 : 101.16	주택	1994.06.04 2014.06.02 (증축)
3	벽돌구조 벽돌구조지붕 1층	1층 : 15.9	근린생활시설	2014.06.02

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## (다) 대상 구분건물의 개요

소재지		경기도 남양주시 수동면 외방리 370-2 [도로명주소] 경기도 남양주시 수동면 축령산로 179-21			
건물명, 층 호수		지하층 비01호 외 10개호수			
용도		공동주택	사용승인일		2017.03.08
기호	층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
7	지하/비01	38.61	10.72	72.4	-
8	지하/비02	40.26	11.18	72.4	-
9	지하/비03	28.46	7.9	76.15	-
10	1/101	42.35	4.95	76.15	-
11	1/102	21	2.46	37.76	-
12	1/103	21	2.46	37.76	-
13	1/104	39.55	4.62	71.12	-
14	2/201	42.35	4.95	76.15	-
15	2/202	21	2.46	37.76	-
16	2/203	21	2.46	37.76	-
17	2/204	18.55	2.16	33.36	-

## 2. 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상 토지, 건물, 구분건물의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 29일로 하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 3. 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2024년 11월 29일이며 그 내용은 사전조사 및 공부발급과 현장조사 등으로 실시하였습니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

대상토지와 건물에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

## 5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 건물의 내부구조 및 이용상황 등은 폐문 및 이해관계인 등의 부재로 일반건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관찰, 평가전례, 탐문조사 등에 근거하였으므로 실제 현황과 다소 상이 할수도 있으므로 경매 진행시 참고 바랍니다.
- 2) 본건 기호 4 토지는 공부상 지목 '도로' 이나 현황 건부지로 이용중인 점을 감안하여 평가하였습니다.
- 3) 본건 기호 5,6 토지는 현황 "도로"로서 인근토지의 3분의1 이내에서 가격 결정하였습니다.
- 4) 기호 6 토지는 공유지분으로 의뢰부분(박석천 소유)의 점유부분이 제시되지 아니하므로 전체면적을 기준으로 한 평균가격으로 평가하고 소유지분비율로 면적사정하였습니다.
- 5) 본건 기호 2 건물의 일부 증축부분(경량철골조 11.62㎡)은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 기존건물의 사용승인일자를 기준으로 감가하였으니 참고하시기 바랍니다.

# **감정평가액 산출근거 및 결정의견**

- 6) 본건 제시외건물(㉠~㉡)의 구조 및 면적 등은 현장실사 시 개략적인 실측으로 사정하였으며, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 관찰감가법을 적용하였습니다.
- 7) 제시외건물의 포함 여부는 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 8) 본건 기호 7,8,9는 공부상 '지하1층' 이나 동측 인접 도로에서 관측시 지상1층인바, 참고하시기 바랍니다.
- 9) 본건 구분건물(기호 17)의 2층 204호 옆에 의뢰외 건물이 소재하는 바, 경매 진행시 참고 바랍니다.
- 10) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하였습니다.

## **II. 감정평가액 산출근거**

### **1. 토지 감정평가액의 산출근거**

#### **[가] 토지의 감정평가방법의 적용**

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인과 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 감정평가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## (나) 비교표준지의 선정

대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	수동면 외방리 375-3	대	536	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	272,700

## (다) 시점수정

(경기도 남양주시 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.10.31	2.276	2024년 10월 까지의 누계
2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.197	2024년 10월분
2024.01.01 ~ 2024.11.29	2.464 (1.02464배)	$(1+0.02276) \times (1+0.00197 \times 29/31)$ ≈ 1.02464

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 고시되지 아니하여 2024년 10월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## (라) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일합니다.

(지역요인 비교치: 1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## (마) 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		대중교통의 유형과 노선
공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신 기반시설 등)
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	
획지조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토지오염	토지오염 상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (2) 개별요인 비교치의 결정

비교표준지를 기준으로 하여 대상토지와 개별요인 비교치를 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율계
1	A	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.00	1.150
검토의견	표준지 대비 자연환경(계곡에 접함)에서 우세함							
4	A	1.00	1.00	1.15	1.00	0.70	1.00	0.805
검토의견	표준지 대비 자연환경(계곡에 접함)에서 우세하나 지목(본건은 도로)에서 열세하여 개별요인은 열세함							

### (바) 그 밖의 요인의 보정

#### (1) 보정의 필요성 및 근거

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호, 대법원 판례(1993.06.22 선고 92누19521 등) 등에 의거하여 본건 인근지역의 유사 거래사례, 평가사례 및 정상적인 지가수준과 비교표준지 공시지가의 균형과 형평성을 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

사례기준 기준시점 비교표준지가격 = 사례가격 × 지가변동률 × 지역요인 × 개별요인  
 산 식 : -----  
 비교표준지기준 기준시점 비교표준지가격 = 공시지가 × 지가변동률

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (2) 인근지역 거래사례 및 평가사례

#### ㉠ 거래사례

(출처 : 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (단위:천원)	거래시점
		건물						
#1	외방리 424-*	대	460	계획관리	주거기타	483,445	310,000	2024.01.29
		건물	165					
#2	외방리 223-*	대	326	계획관리	단독주택	464,736	310,000	2023.04.02
		건물	99.06					

#1 : 2019.04.10 사용승인된 일반철골구조 기타지붕 1층, 제조업소,

제조달원가 600,000원/㎡, 감가수정 31/35, 단가 531,000원/㎡를 적용하여 산출한 단가임.

$(310,000,000\text{원} - 165\text{㎡} \times 531,000\text{원}) / 460\text{㎡} \approx 483,445\text{원/㎡}$

#2 : 2017.09.11 사용승인된 일반목구조 기타지붕 1층, 주택,

제조달원가 1,800,000원/㎡, 감가수정 40/45, 단가 1,600,000원/㎡를 적용하여 산출한 단가임.

$(310,000,000\text{원} - 99.06\text{㎡} \times 1,600,000\text{원}) / 326\text{㎡} \approx 464,736\text{원/㎡}$

#### ㉡ 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 KAPADB)

기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
㉠	외방리 353-*	대	계획관리	주거기타	672,000	경매	2024.06.26
㉡	외방리 370-*	대	계획관리	주거기타	467,000	경매	2024.04.01
㉢	외방리 372-*	대	계획관리	단독주택	462,000	담보	2024.09.11
㉣	외방리 379-*	대	계획관리	단독주택	464,000	담보	2024.04.18

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (3) 인근 유사토지의 지가수준

가격수준	위치 및 형상에 따라 540,000원 ~ 570,000원/㎡ 내외 수준
------	--

### (4) 비교사례의 선정

대상토지와 인근지역에 소재하며 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 사례를 선정하여 비교표준지와 다음과 같이 비교하였습니다.

비교표준지	비교사례	적용 대상지
A	#1	1,4,5,6

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치의 산출근거

표준지 A : 사례 #1 (2024.11.29 기준)

구분	사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
	공시지가(원/㎡)						
사례 대비 표준지 가격	483,445	1.00	1.02231	1.00	1.000	494,230	1.768
표준지 가격	272,700	-	1.02464	-	-	279,419	
사정보정 : 적정한 사례로서 보정요인 없음. (1.00) 시점수정 : (지가변동률 : 남양주시 계획관리지역, 2024.01.29 ~ 2024.11.29) : 1.02231 지역요인비교 : 비교표준지는 사례의 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)							
개별 요인 비교	가로조건	대등함					1.00
	접근조건	대등함					1.00
	환경조건	대등함					1.00
	획지조건	대등함					1.00
	행정적조건	대등함					1.00
	기타조건	대등함					1.00
	누 계						1.000

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

적용사례를 기준으로 산정한 위 표준지 가격과 사례 대비 표준지 가격의 격차율 및 인근 유사토지의 거래사례, 평가사례 등을 고려할 때, 비교표준지 가격과 시가수준과의 차이가 인정되므로 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였습니다.

## **감정평가액 산출근거 및 결정의견**

표준지 기호	격차율	보정치
A	1.768	1.77

### **[사] 토지의 시산가액 결정**

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	272,700	1.02464	1.00	1.150	1.77	568,758	569,000
4	272,700	1.02464	1.00	0.805	1.77	398,130	398,000

※ 기호 5,6 토지는 현황 “도로”로서 기호 1 토지의 1/3 범위내인 @189,000원/㎡으로 결정하였습니다.

### **[아] 시산가액의 합리성 검토**

본 평가는 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정 후 시산가액의 합리성 검토를 위하여 공시지가기준법 외 다른 감정평가 방법으로 산정한 시산가액과의 비교 과정이 필요하나, 공시지가와 시세와의 차이를 보정하기 위하여 거래사례를 선정하여 ‘그 밖의 요인’ 보정을 하였으므로 사실상 거래사례비교법으로 검증한 것이므로 다른 감정평가 방법에 의한 비교 과정은 생략하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### [자] 토지의 감정평가액

기호	면적(㎡)	적용단가(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	373	569,000	212,237,000	-
4	20	398,000	7,960,000	“잡종지”
5	90	189,000	17,010,000	“도로”
6	10	189,000	1,890,000	“도로”
합계	493	-	239,097,000	-

## 2. 건물 감정평가액의 산출근거

### [가] 건물의 감정평가방법의 적용

대상건물의 재조달원가에서 물리적·기능적 감가 및 경제적 감가 등을 고려한 감가수정을 하여 대상건물의 감정평가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## (나) 재조달원가의 산정

### (1) 유사건물의 표준단가 검토

(출처 : 한국부동산원 건물신축단가표, 2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
4-1-2-6	점포 및 상가	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	3	1,368,000	45 (40~50)
4-2-3-3	목욕장	조적조(연와) 슬래브지붕	3	1,424,000	40 (35~45)
1-1-2-9	일반주택	조적조(연와) 슬래브지붕	3	1,632,000	45 (40~50)

### (2) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공 방법 및 시공 정도 등을 검토하여 일반적인 방법에 의한 건축비용을 기준으로 대상건물에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	재조달원가 (원/㎡)
2의 1층 (근린생활)	1,400,000
2의 2층 (주택)	1,700,000
3	1,300,000

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (다) 감가수정

기호	내용연수	경과연수	잔존연수	잔존가치율
2	45	30	15	15/45
3	40	10	30	30/40

### (라) 적용단가의 산정

기호	제조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과연수	잔존연수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
2의 1층 (근린생활)	1,400,000	45	30	15	15/45	466,000
2의 2층 (주택)	1,700,000	45	30	15	15/45	566,000
3	1,300,000	40	10	30	30/40	975,000

### (마) 건물의 감정평가액

기호	면적 (㎡)	건물단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
2의 1층 (근린생활)	110.26	466,000	51,381,160
2의 2층 (주택)	101.16	566,000	57,256,560
3	15.9	975,000	15,502,500
합계	227.32	-	124,140,220

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 3. 구분건물 감정평가액의 산출근거

### [가] 구분건물의 감정평가방법의 적용

구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여, 대상 구분건물과 가치형성요인이 같거나 비슷한 구분건물의 거래사례와 비교하여 대상 구분건물의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상 구분건물의 감정평가액을 산정하였습니다.

### [나] 거래사례의 선정

다음의 거래사례 중 대상 구분건물과 물적 유사성이 있는 <사례 #3,#4>를 선정하였습니다.

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	자료 출처	거래시점
						(단가:원/㎡)		사용승인일
#3	운수리 368-*	그랑팰리스B	1층/ 000	27.55	30.8	110,000,000	실거래 자료	2023.11.27
						(@3,992,740)		2021.01.07
#4	수산리 12-*	가양마을 주1동	1층/ 000	82.01	178	174,000,000	실거래 자료	2023.04.10
						(@2,121,692)		2019.04.29

▶ 단가 : 전유면적 기준

### [다] 사정보정

인근 유사 구분건물의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 정상적인 거래 사례로 판단됩니다.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## [라] 시점수정

① 본건 기호 7~9는 구분건물(근린생활시설)이 소재하는 경기도 남양주시 지역의 “집합상가 매매가격지수” (한국부동산원발표 자료)를 활용하여 시점추정치를 산정하였습니다. 본건 기호 10~17은 구분건물(다세대주택)이 소재하는 경기도 동부1권 지역의 “연립다세대 매매가격지수” (한국부동산원발표 자료)를 활용하여 시점추정치를 산정하였습니다.

### ② 시점 수정치 산출

- 본건 기호 7~9

▶ 2023.04분기 : 0.22, 2024.01분기 : 0.36, 2024.02분기 : 0.43, 2024.03분기 : 0.32

▶ 시점 수정치 :

$(1+0.0022*35/92)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0032*60/92) \approx 1.0141$

※ 2024년04분기 이후 매매가격지수가 발표되지 아니하여 2024년 03분기 지수를 연장하여 적용하였습니다.

- 본건 기호 10~17

▶ 사례#4의 거래시점 당시 가격지수 : 99.9 (2023.03)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 97.9 (2024.10)

▶ 시점 수정치 :  $97.9/99.9 \approx 0.97998$

※ 2024년 11월 이후 매매가격지수가 발표되지 아니하여 2024년 10월 지수를 연장하여 적용하였습니다.

## [마] 지역요인 비교

대상 구분건물은 거래사례 구분건물과 동일 및 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### [바] 가치형성요인 비교

사례 #3/기호 7~9

(상업용)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	0.55	고객 유동성과의 적합성 및 배후지의 크기 등에서 열세함
	도심 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성			
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	0.90	경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태,			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별효용 (동별 및 라인별)	1.00	1.10	대지사용권의 크기 등에서 우세함
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적과 대지사용권 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도 요인은 없음
가치형성요인 누계		0.54		$0.55 \times 0.90 \times 1.10 \times 1.00$

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

사례 #4/기호 10~17

(주거용)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.08	대중교통의 편의성 등에서 열세하나 계곡에 접하여 자연환경은 우세함
	교육시설 등의 배치			
	도심 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식, 계단식)			
호별요인	층별·효용(방법과 접근성 등)	1.00	1.02	층별요인에서 우세함
	향별 효용(일조, 채광 등)			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적과 대지사용권 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및철도 등 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도 요인은 없음
가치형성요인 누계		1.10		$1.08 \times 1.00 \times 1.02 \times 1.00$

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### [사] 산정 비준가액

구분	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
기호 7	110,000,000 (@3,992,740)	1.00	1.0141	0.54	38.61/ 27.55	84,420,015	84,000,000 (@2,175,602)
기호 8	110,000,000 (@3,992,740)	1.00	1.0141	0.54	40.26/ 27.55	88,027,708	88,000,000 (@2,185,792)
기호 9	110,000,000 (@3,992,740)	1.00	1.0141	0.54	28.46/ 27.55	62,227,237	62,000,000 (@2,178,496)
기호 10	174,000,000 (@2,121,692)	1.00	0.97998	1.10	42.35/ 82.01	96,860,286	97,000,000 (@2,290,436)
기호 11	174,000,000 (@2,121,692)	1.00	0.97998	1.10	21/ 82.01	48,029,894	48,000,000 (@2,285,714)
기호 12	174,000,000 (@2,121,692)	1.00	0.97998	1.10	21/ 82.01	48,029,894	48,000,000 (@2,285,714)
기호 13	174,000,000 (@2,121,692)	1.00	0.97998	1.10	39.55/ 82.01	90,456,300	90,000,000 (@2,275,600)
기호 14	174,000,000 (@2,121,692)	1.00	0.97998	1.10	42.35/ 82.01	96,860,286	97,000,000 (@2,290,436)
기호 15	174,000,000 (@2,121,692)	1.00	0.97998	1.10	21/ 82.01	48,029,894	48,000,000 (@2,285,714)
기호 16	174,000,000 (@2,121,692)	1.00	0.97998	1.10	21/ 82.01	48,029,894	48,000,000 (@2,285,714)
기호 17	174,000,000 (@2,121,692)	1.00	0.97998	1.10	18.55/ 82.01	42,426,406	42,000,000 (@2,264,150)

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## [0] 감정평가 시산가액의 조정검토

### (1) 인근 부동산 탐문조사

본건과 유사한 근린생활시설의 일반적 가격수준	전유면적 : 2,100,000원/㎡ ~ 2,200,000원/㎡ 내외 수준
본건과 유사한 다세대주택의 일반적 가격수준	전유면적 : 2,200,000원/㎡ ~ 2,300,000원/㎡ 내외 수준

### (2) 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (단가:원/㎡)	가격시점
							사용승인일
외방리 370-*	-	지하층/ 비000	28.46	76.15	경매	62,000,000 (@2,178,496)	2024.04.01
							2017.03.08
외방리 370-*	-	1층/ 000	42.35	76.15	경매	99,000,000 (@2,337,662)	2024.04.01
							2017.03.08
외방리 169-*	-	1층/ 000	99.41	188.8	담보	292,000,000 (@2,937,330)	2024.03.15
							2023.02.27
내방리 342-*	한솔빌리지 A동	3층/ 000	59.6	65.943	경매	73,000,000 (@1,224,832)	2024.02.15
							2002.01.12

▶ 단가 : 전유면적 기준

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (3) 낙찰가율 통계분석

(근린상가)

지역통계	경기도	남양주시	수동면
1년간 평균	63.09%	77.51%	100.00%
6개월 평균	60.95%	72.80%	100.00%

(다세대주택)

지역통계	경기도	남양주시	수동면
1년간 평균	66.67%	62.01%	0%
6개월 평균	69.13%	71.03%	0%

[출처: 인포케어, 단위 :%]

### (4) 시산가액의 조정검토

대상 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 부적합하므로 인근 유사 구분건물의 일반적 가격수준, 평가전례, 구분건물 낙찰가율 통계분석 등의 참고 가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한 바, 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액이 적정한 것으로 판단됩니다.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

**[자] 구분건물의 감정평가액**

구분	대상호수	감정평가액(원)	비고
기호 7	지하층 비01호	84,000,000	-
기호 8	지하층 비02호	88,000,000	-
기호 9	지하층 비03호	62,000,000	-
기호 10	1층 101호	97,000,000	-
기호 11	1층 102호	48,000,000	-
기호 12	1층 103호	48,000,000	-
기호 13	1층 104호	90,000,000	-
기호 14	2층 201호	97,000,000	-
기호 15	2층 202호	48,000,000	-
기호 16	2층 203호	48,000,000	-
기호 17	2층 204호	42,000,000	-
<b>합계</b>	-	<b>752,000,000</b>	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구 분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	기호 1,4-6	493	-	239,097,000	-
건물	기호 2,3	227.32	-	124,140,220	-
구분건물	기호 7~17	11개호	-	752,000,000	-
제시외건물	(㉠~㉡)	(362.2)	-	64,932,100	-
토지와 건물, 구분건물 합계		-	-	1,180,169,320	-

### 2. 결정의견

인근 유사토지의 지가수준과 매매사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 공시지가 기준법에 의하여 산정한 대상토지의 감정평가액과 원가법을 적용하여 산정한 대상건물의 감정평가액(제시외건물 포함)과 대상 구분건물과 동일 또는 인근 평가전례, 탐문조사에 의한 인근 유사 구분건물의 일반적 가격수준 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 고려할 때 거래사례비교법에 의하여 산정한 대상 구분건물의 감정평가액이 적정한 것으로 판단되므로 위 산정내용 1,180,169,320원을 감정평가액으로 결정합니다.

# 토지, 건물, 구분건물 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 수동면 외방리	370	대	계획관리지역	373	373	569,000	212,237,000		
2	경기도 남양주시 수동면 외방리 [도로명주소] 경기도 남양주시 수동면 축령산로 179-23	370-3 위지상 제1동	주택	벽돌조 스라브지붕 2층					근린생활시설 1,400,000 x 15/45  증축부분  단독주택 1,700,000 x 15/45	
					1층	57.96	110.26	466,000		51,381,160
					1층	40.68				
					1층	11.62				
3	경기도 남양주시 수동면 외방리 [도로명주소] 경기도 남양주시 수동면 축령산로 179-23	370-3 위지상 제2동	제1종 근린생활 시설	벽돌구조 벽돌구조지붕 단층					1,300,000 x 30/40	
					1층	15.9	15.9	975,000		15,502,500
4	경기도 남양주시 수동면 외방리	370-1	도로	계획관리지역	20	20	398,000	7,960,000	'잡종지' 상태	
5	경기도 남양주시 수동면 외방리	370-3	도로	계획관리지역	90	90	189,000	17,010,000		

# 토지, 건물, 구분건물 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	
6	경기도 남양주시 수동면 외방리	369-1	도로	계획관리지역	10 100x--- 100	10	189,000	1,890,000	'박석천' 지분
<b>소 계</b>								<b>₩363,237,220</b>	
	(제시외건물)								
㉠	경기도 남양주시 수동면 외방리	370 지상	창고 등	판넬조 및 조적조 판넬지붕 단층	(36.6)	36.6	333,000	12,187,800	관찰감가
㉡	경기도 남양주시 수동면 외방리	370 370-1 양지상	탈의실 등	판넬조 판넬지붕 단층	(39)	39	400,000	15,600,000	관찰감가
㉢	경기도 남양주시 수동면 외방리	370 370-1 양지상	휴게실	판넬조 판넬지붕 단층	(66)	66	333,000	21,978,000	관찰감가
㉣	경기도 남양주시 수동면 외방리	370 370-1 양지상	황토방	벽돌조(황토) 판넬지붕 단층	(10.5)	10.5	533,000	5,596,500	관찰감가
㉤	경기도 남양주시 수동면 외방리	370 370-1 양지상	보일러실	판넬조 판넬지붕 단층	(11.2)	11.2	80,000	896,000	관찰감가
㉥	경기도 남양주시 수동면 외방리	370 370-1 양지상	비가림 시설	철파이프조 판넬지붕 단층	(45.4)	45.4	22,000	998,800	관찰감가

# 토지, 건물, 구분건물 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	
㉞	경기도 남양주시 수동면 외방리	370 지상	차양시설	철파이프조 트러스트위 판넬지붕 단층	(153.5)	153.5	50,000	7,675,000	관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩64,932,100</b>	
7	1동의 건물의 표시 경기도 남양주시 수동면 외방리 [도로명주소] 경기도 남양주시 수동면 축령산로 179-21	370-2	공동주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 2층					
				지1층	100.77				
				지1층	36.36				
				1층	123.9				
				1층	13.26				
				2층	102.9				
				2층	13.26				
	전유부분의 건물의 표시 대지권의목적인 토지의 표시			철근콘크리트 구조 지하층비01호	38.61	38.61	-	84,000,000	비준가액
	1. 경기도 남양주시 수동면 외방리	370-2	대	계획관리지역	354				370-2번지로 합병
	2. 동소	370-5	대	계획관리지역	4				
	3. 동소	376-4	대	계획관리지역	242				

# 토지, 건물, 구분건물 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	
8	대지권의 종류 1,2,3. 소유권 대지권의 비율 1,2,3.				72.4				
					---	72.4			
					600				
								<b>토지·건물</b>	
								<b>토 지 :</b>	<b>배분내역</b>
									<b>21,000,000</b>
									<b>63,000,000</b>
	1동의 건물의 표시 경기도 남양주시 수동면 외방리 [도로명주소] 경기도 남양주시 수동면 축령산로 179-21	370-2	공동주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 2층  지1층  지1층  1층  1층  2층  2층	100.77  36.36  123.9  13.26  102.9  13.26				
	전유부분의 건물의 표시			철근콘크리트 구조 지하층비02호	40.26	40.26	-	88,000,000	비준가액
	대지권의목적인 토지의 표시 1. 경기도 남양주시 수동면 외방리	370-2	대	계획관리지역	354				
	2. 동소	370-5	대	계획관리지역	4				370-2번지로 합병

# 토지, 건물, 구분건물 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	
9	3. 동소	376-4	대	계획관리지역	242				
	대지권의 종류 1,2,3. 소유권 대지권의 비율 1,2,3.				72.4				
					---	72.4			
					600				
	1동의 건물의 표시 경기도 남양주시 수동면 외방리 [도로명주소] 경기도 남양주시 수동면 축령산로 179-21	370-2	공동주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 2층					
				지1층	100.77				
				지1층	36.36				
				1층	123.9				
				1층	13.26				
				2층	102.9				
			2층	13.26					
전유부분의 건물의 표시			일반철골구조 지하층비03호	28.46	28.46			62,000,000	비준가액
대지권의목적인 토지의 표시 1. 경기도 남양주시 수동면 외방리	370-2	대	계획관리지역		354				370-2번지로 합병
2. 동소	370-5	대	계획관리지역		4				

토지·건물  
토 지 :  
건 물 :  
배분내역  
22,000,000  
66,000,000

# 토지, 건물, 구분건물 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	
10	3. 동소	376-4	대	계획관리지역	242				
	대지권의 종류 1,2,3. 소유권 대지권의 비율 1,2,3.				76.15				
					----	76.15			
					600				
							<b>토지 · 건물</b>		
							<b>토 지 :</b>	<b>배분내역</b>	
							<b>건 물 :</b>	<b>15,500,000</b>	
								<b>46,500,000</b>	
	1동의 건물의 표시 경기도 남양주시 수동면 외방리 [도로명주소] 경기도 남양주시 수동면 축령산로 179-21	370-2	공동주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 2층					
				지1층	100.77				
				지1층	36.36				
				1층	123.9				
				1층	13.26				
				2층	102.9				
				2층	13.26				
	전유부분의 건물의 표시			일반철골구조 1층 101호	42.35	42.35	-	97,000,000	비준가액
	대지권의목적인 토지의 표시 1. 경기도 남양주시 수동면 외방리	370-2	대	계획관리지역	354				370-2번지로 합병

# 토지, 건물, 구분건물 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	
11	2. 동소	370-5	대	계획관리지역	4				
	3. 동소	376-4	대	계획관리지역	242				
	대지권의 종류 1,2,3. 소유권 대지권의 비율 1,2,3.				76.15				
					---	76.15			
					600				
							토지 · 건물		
							토 지 :	배분내역	
							건 물 :	48,500,000	
								48,500,000	
	1동의 건물의 표시 경기도 남양주시 수동면 외방리 [도로명주소] 경기도 남양주시 수동면 축령산로 179-21	370-2	공동주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 2층					
				지1층	100.77				
				지1층	36.36				
				1층	123.9				
				1층	13.26				
				2층	102.9				
				2층	13.26				
	전유부분의 건물의 표시			일반철골구조 1층 102호	21	21	-	48,000,000	비준가액
	대지권의목적인 토지의 표시 1. 경기도 남양주시 수동면 외방리	370-2	대	계획관리지역	354				370-2번지로 합병

# 토지, 건물, 구분건물 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	
12	2. 동소	370-5	대	계획관리지역	4				
	3. 동소	376-4	대	계획관리지역	242				
	대지권의 종류 1,2,3. 소유권 대지권의 비율 1,2,3.				37.76				
					---	37.76			
					600				
							토지 · 건물	배분내역	
							토 지 :	24,000,000	
							건 물 :	24,000,000	
	1동의 건물의 표시 경기도 남양주시 수동면 외방리 [도로명주소] 경기도 남양주시 수동면 축령산로 179-21	370-2	공동주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 2층					
				지1층	100.77				
				지1층	36.36				
				1층	123.9				
				1층	13.26				
				2층	102.9				
				2층	13.26				
	전유부분의 건물의 표시			일반철골구조 1층 103호	21	21	-	48,000,000	비준가액
	대지권의목적인 토지의 표시 1. 경기도 남양주시 수동면 외방리	370-2	대	계획관리지역	354				370-2번지로 합병

# 토지, 건물, 구분건물 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	
13	2. 동소	370-5	대	계획관리지역	4				
	3. 동소	376-4	대	계획관리지역	242				
	대지권의 종류 1,2,3. 소유권 대지권의 비율 1,2,3.				37.76				
					---	37.76			
					600				
								토지·건물	
								토 지 :	배분내역
								건 물 :	24,000,000
									24,000,000
	1동의 건물의 표시 경기도 남양주시 수동면 외방리 [도로명주소] 경기도 남양주시 수동면 축령산로 179-21	370-2	공동주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 2층					
				지1층	100.77				
				지1층	36.36				
				1층	123.9				
			1층	13.26					
			2층	102.9					
			2층	13.26					
전유부분의 건물의 표시			일반철골구조 1층 104호	39.55	39.55	-	90,000,000	비준가액	
대지권의목적인 토지의 표시 1.경기도 남양주시	370-2	대	계획관리지역	354				370-2번지로 합병	

# 토지, 건물, 구분건물 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		
14	수동면 외방리									
	2. 동소	370-5	대	계획관리지역	4					
	3. 동소	376-4	대	계획관리지역	242					
	대지권의 종류 1,2,3. 소유권 대지권의 비율 1,2,3.				71.12					
					---	71.12				
					600					
								<b>토지·건물</b>		
								<b>토 지 :</b>	<b>배분내역</b>	
									45,000,000	
								<b>건 물 :</b>	45,000,000	
		1동의 건물의 표시 경기도 남양주시 수동면 외방리 [도로명주소] 경기도 남양주시 수동면 축령산로 179-21	370-2	공동주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 2층					
					지1층	100.77				
					지1층	36.36				
				1층	123.9					
				1층	13.26					
				2층	102.9					
				2층	13.26					
	전유부분의 건물의 표시			일반철골구조 2층 201호	42.35	42.35	-	97,000,000	비준가액	
	대지권의목적인 토지의 표시									

# 토지, 건물, 구분건물 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	
15	1. 경기도 남양주시 수동면 외방리	370-2	대	계획관리지역	354				370-2번지로 합병
	2. 동소	370-5	대	계획관리지역	4				
	3. 동소	376-4	대	계획관리지역	242				
	대지권의 종류 1,2,3. 소유권 대지권의 비율 1,2,3.				76.15				
					---	76.15			
					600				
								토지·건물	
								토 지 :	배분내역
								건 물 :	48,500,000
									48,500,000
	1동의 건물의 표시	370-2	공동주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 2층					
	경기도 남양주시 수동면 외방리 [도로명주소]			지1층	100.77				
	경기도 남양주시 수동면 축령산로 179-21			지1층	36.36				
				1층	123.9				
				1층	13.26				
	2층			102.9					
	2층			13.26					
전유부분의 건물의 표시			일반철골구조 2층 202호	21	21	-	48,000,000	비준가액	

# 토지, 건물, 구분건물 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	
16	대지권의목적인 토지의 표시 1. 경기도 남양주시 수동면 외방리	370-2	대	계획관리지역	354	37.76	토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 24,000,000 24,000,000	370-2번지로 합병
	2. 동소	370-5	대	계획관리지역	4				
	3. 동소	376-4	대	계획관리지역	242				
	대지권의 종류 1,2,3. 소유권 대지권의 비율 1,2,3.				37.76 ---- 600				
	1동의 건물의 표시 경기도 남양주시 수동면 외방리 [도로명주소] 경기도 남양주시 수동면 축령산로 179-21	370-2	공동주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 2층  지1층  지1층  1층  1층  2층  2층	100.77  36.36  123.9  13.26  102.9  13.26				
	전유부분의			일반철골구조					

# 토지, 건물, 구분건물 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	
17	건물의 표시			2층 203호	21	21	-	48,000,000	비준가액
	대지권의목적인 토지의 표시								
	1. 경기도 남양주시 수동면 외방리	370-2	대	계획관리지역	354				370-2번지로 합병
	2. 동소	370-5	대	계획관리지역	4				
	3. 동소	376-4	대	계획관리지역	242				
	대지권의 종류 1,2,3. 소유권 대지권의 비율 1,2,3.				37.76				
					----	37.76			
					600				
							토지·건물	배분내역	
							토 지 :	24,000,000	
						건 물 :	24,000,000		
	1동의 건물의 표시								
	경기도 남양주시 수동면 외방리 [도로명주소]	370-2	공동주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 2층					
	경기도			지1층	100.77				
	남양주시 수동면 축령산로 179-21			지1층	36.36				
				1층	123.9				
				1층	13.26				
				2층	102.9				
				2층	13.26				

# 토지, 건물, 구분건물 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	
	전유부분의 건물의 표시			일반철골구조 2층 204호	18.55	18.55	-	42,000,000	비준가액
	대지권의목적인 토지의 표시								
	1. 경기도 남양주시 수동면 외방리	370-2	대	계획관리지역	354				370-2번지로 합병
	2. 동소	370-5	대	계획관리지역	4				
	3. 동소	376-4	대	계획관리지역	242				
	대지권의 종류 1,2,3. 소유권 대지권의 비율 1,2,3.				33.36				
					----	33.36			
					600				
							토지·건물	배분내역	
							토 지 :	21,000,000	
							건 물 :	21,000,000	
	소 계							₩752,000,000	
	합 계							₩1,180,169,320.-	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 수동면 외방리 소재 "축령산자연휴양림" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 펜션, 캠핑장, 휴양시설, 농경지, 임야 등으로 형성된 농촌지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 대중교통여건은 버스정류장까지의 거리 등으로 보아 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 1 : 사다리형의 토지로서, 인접지와 등고평탄한 주상용건부지임.

기호 4 : 부정형의 토지로서, 인접지와 등고평탄한 '잡종지'상태임.

기호 5,6 : 부정형의 토지로서, 인접지와 등고평탄한 '도로'임.

## (4) 인접 도로상태

기호 1 : 동측으로 폭 약 4미터 내외의 비포장도로에 접함.

기호 4 : 지목 '도로'임.

기호 5,6 : '도로'임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1,4,6 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형, 도시개발과 문의), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 수질보전특별대책지역(2권역).

기호 5 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형, 도시개발과 문의), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 수질보전특별대책지역(2권역), 영농여건불리농지.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

없음.

(7) 공부와의 차이

기호 4 토지는 공부상 지목 '도로'이나 현황 "잡종지" 상태임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.

기 타 : -

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호 2 : 벽돌조 스라브지붕 2층건으로서,  
외벽 : 벽돌쌓기 등 마감.  
내벽 : 벽지 도배 및 타일 등 마감.  
바닥 : 장판지 깔기 및 타일 등 마감.  
창호 : 알루미늄샤시창호 등임.  
기호 3 : 벽돌구조 벽돌구조지붕 단층건으로서,  
내·외벽 : 황토벽돌쌓기 마감.  
바닥 : 타일 등 마감.

## (2) 이용상태

기호 2 : 근린생활시설 및 주택임.  
기호 3 : 찜질방임.  
("지적 및 건물개황도와 건물이용상태" 참조)

## (3) 설비내역

기호 2 : 기본적인 급배수설비, 위생설비, 난방설비 되어 있음.  
기호 3 : -

## (4) 부합물 및 종물

지적 및 건물개황도와 건물이용상태(제시외건물 ㉠~㉡) 참조.

# 건물감정평가요항표

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

## (5) 공부와의 차이

의뢰목록상 기호 2,3 건물은 370-3번지에 등재되어 있으나, 현황 및 일반건축물대장상 370번지에 소재하고 등재되어있음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.

기 타 : -

# 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

본건 기호 7~17은 경기도 남양주시 수동면 외방리 소재 "축령산자연휴양림" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 펜션, 캠핑장, 휴양시설, 농경지, 임야 등으로 형성된 농촌 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 대중교통여건은 버스정류장까지의 거리 등으로 보아 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층(동측 도로에서 관측시 지상1층) ~ 지상2층 (동측 도로에서 관측시 지상3층) 중 지하1층 비이호 외 10개호로서  
외벽: 몰탈 위 페인트 마감.  
내벽: 벽지 및 일부 타일 마감.  
창호: 하이 샤시 창호임.

## (4) 이용상태

기호 7~9 : 근린생활시설(기호 7,8은 일부 '방' 구조)임.  
기호 10~17 : 다세대주택임.  
(내부구조는 "건물이용상태" 참조)

## (5) 설비내역

개별난방설비, 급배수 및 위생설비, 승강기 설비 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

사다리형의 토지로서 인접지와 등고평탄한 근린생활시설 및 다세대주택 건부지임.

## (7) 인접 도로상태등

동측으로 폭 4미터 내외의 비포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획권역(주거형, 도시개발과 문의), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 수질보전특별대책지역(2권역), 영농여건불리농지.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

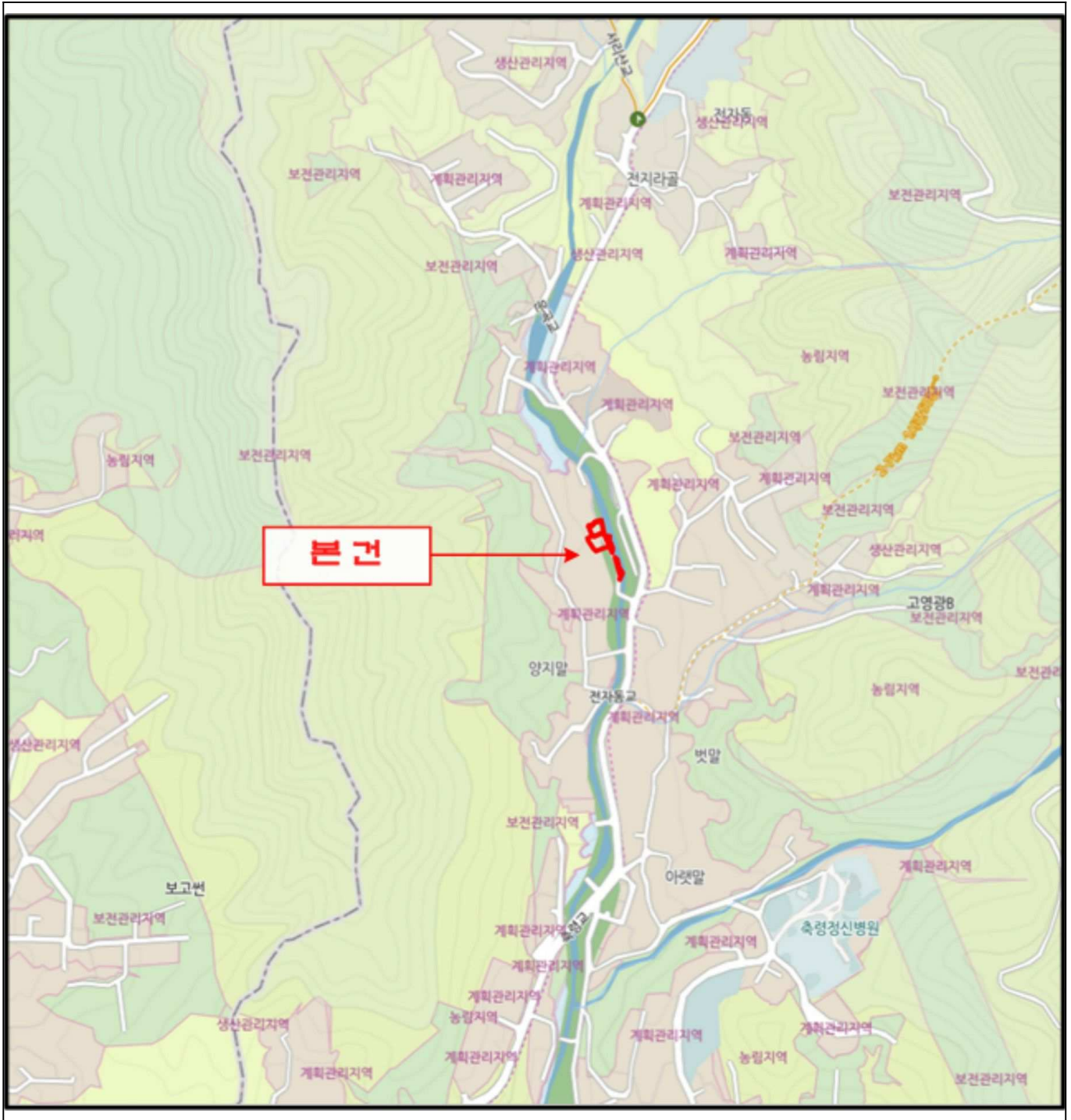
임대관계: 미상.

기 타: 기호 17의 2층 204호 옆에 의뢰외 건물이 소재함.(별첨 "사진용지" 참조)

# 광역 위치도



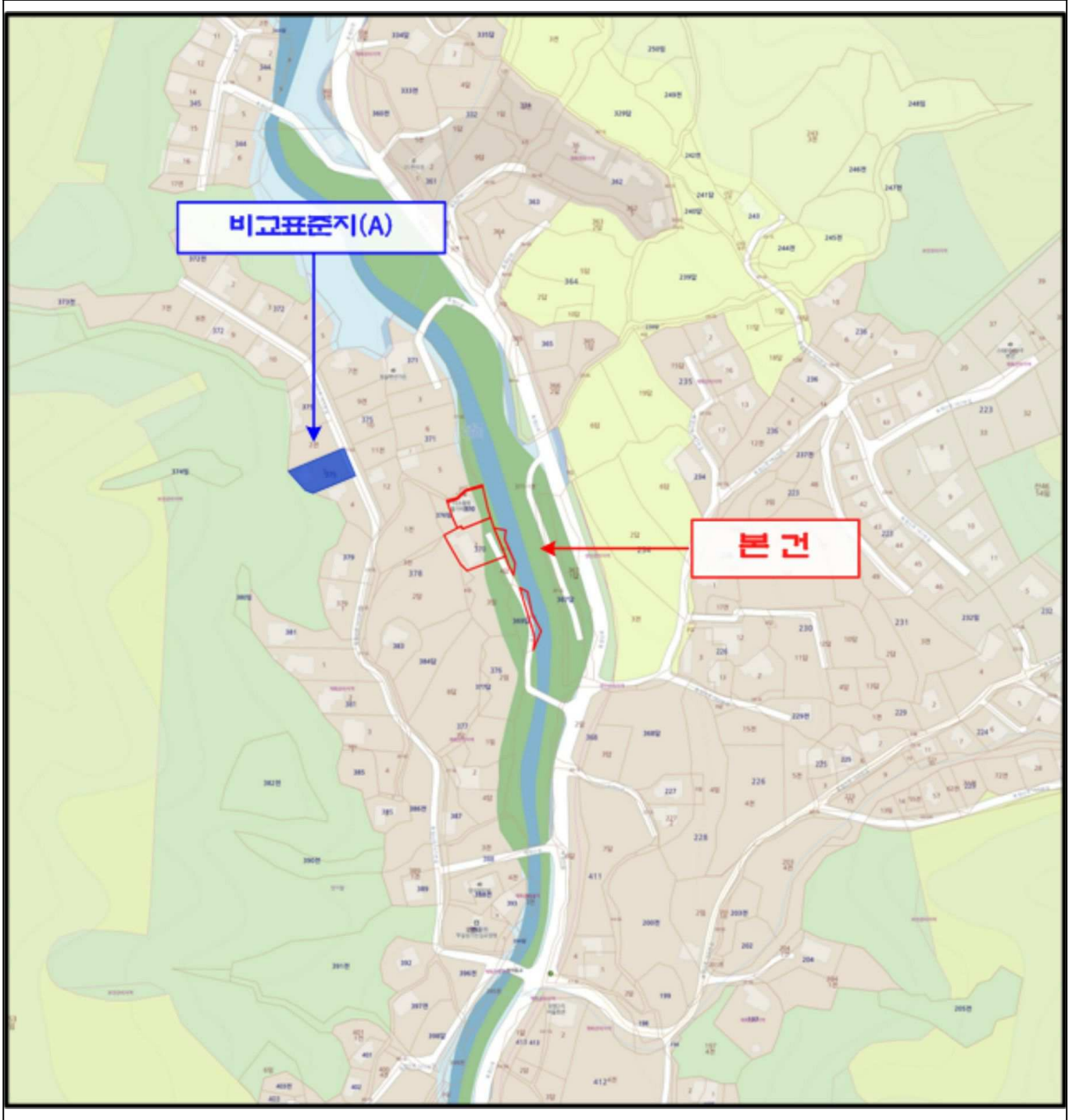
소재지 경기도 남양주시 수동면 외방리 370외



# 위치도



소재지 경기도 남양주시 수동면 외방리 370외



# 지 적 도

S: 1/1,200



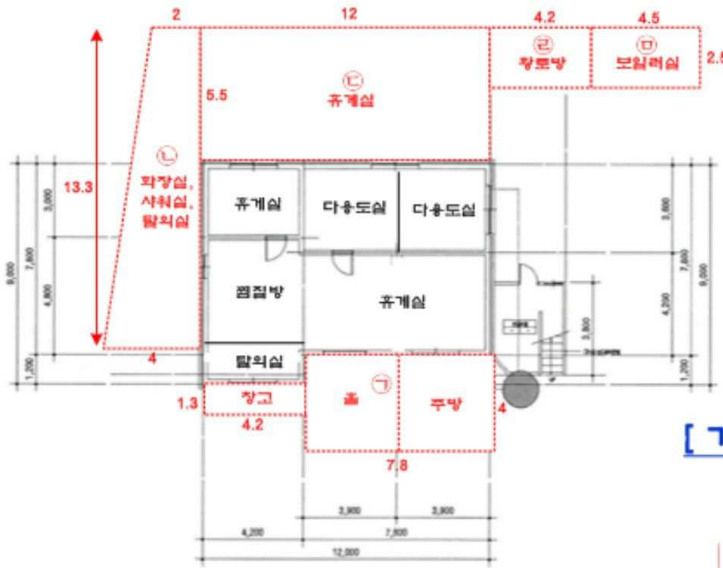
◆ 제시외건물 ◆

- ㉠ 판넬조 및 조조조 판넬지붕 단층(창고 등) 약36.6㎡
- ㉡ 판넬조 판넬지붕 단층(탈의실 등) 약39㎡
- ㉢ 판넬조 판넬지붕 단층(휴게실) 약66㎡
- ㉣ (장보)벽돌조 판넬지붕 단층(장보방) 약10.5㎡
- ㉤ 판넬조 판넬지붕 단층(보일러실) 약11.2㎡
- ㉥ 철파이프조 판넬지붕 단층(비가림시설) 약45.4㎡
- ㉦ 철파이프조 트러스트위 판넬지붕 단층(자양시설) 약153.5㎡

범례

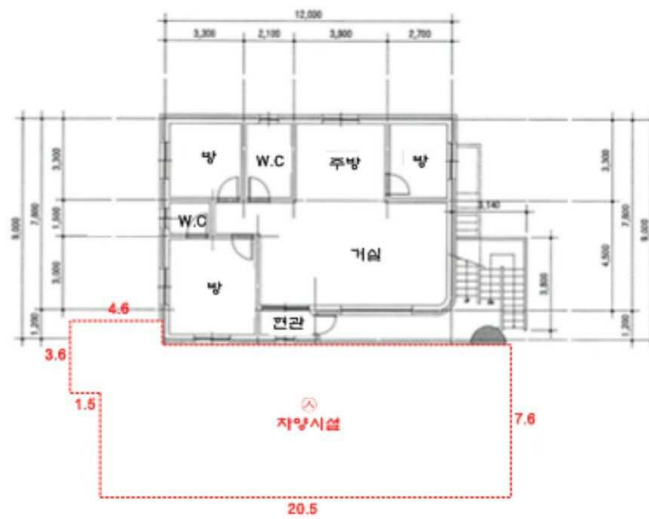
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도로선		평가건물1층		평가제외건물
	도시계획선		평가건물2층		제시외건물

# 건물개황도



[ 기호 ③ 공부상면적 : 15.9m<sup>2</sup> ]

[ 기호 ②-1층 공부상면적 : 57.96m<sup>2</sup>, 40.68m<sup>2</sup>, 11.62m<sup>2</sup> ]



[ 기호 ②-2층 공부상면적 : 101.16m<sup>2</sup> ]

# 내부구조도



소재지

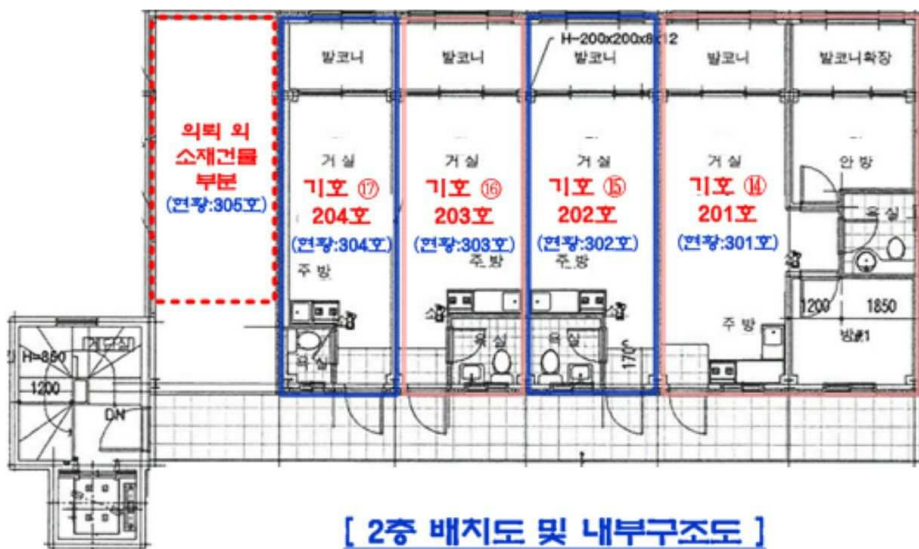
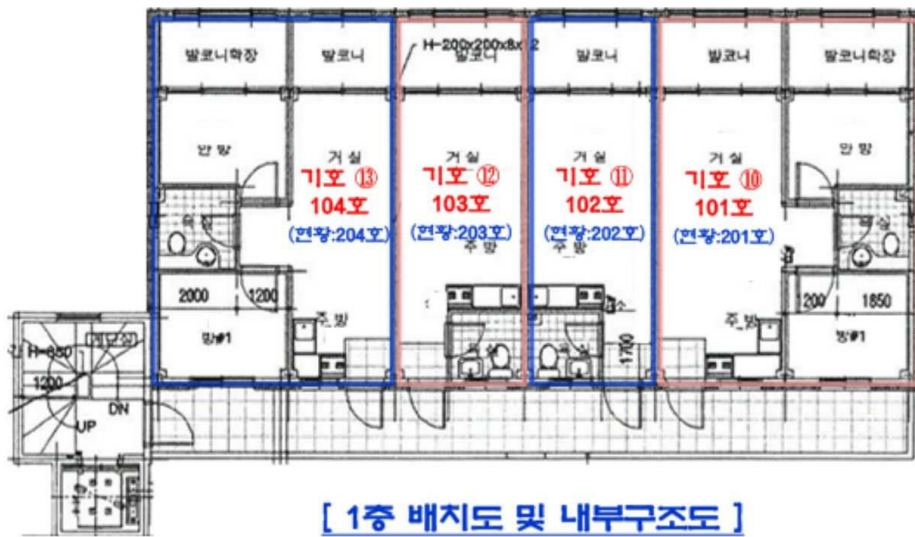
경기도 남양주시 수동면 외방리 370외



# 내부 구조도



소재지 경기도 남양주시 수동면 외방리 370외



# 사 진 용 지



본건 전경



기호 1,4 토지 및 기호 2,3 건물

# 사 진 용 지



기호 1,4,5 토지 및 기호 2,3 건물, 구분건물 : 기호 7~17



기호 3 건물, 제시외건물㉠

# 사 진 용 지



기호 2 건물 : 1층 내부전경

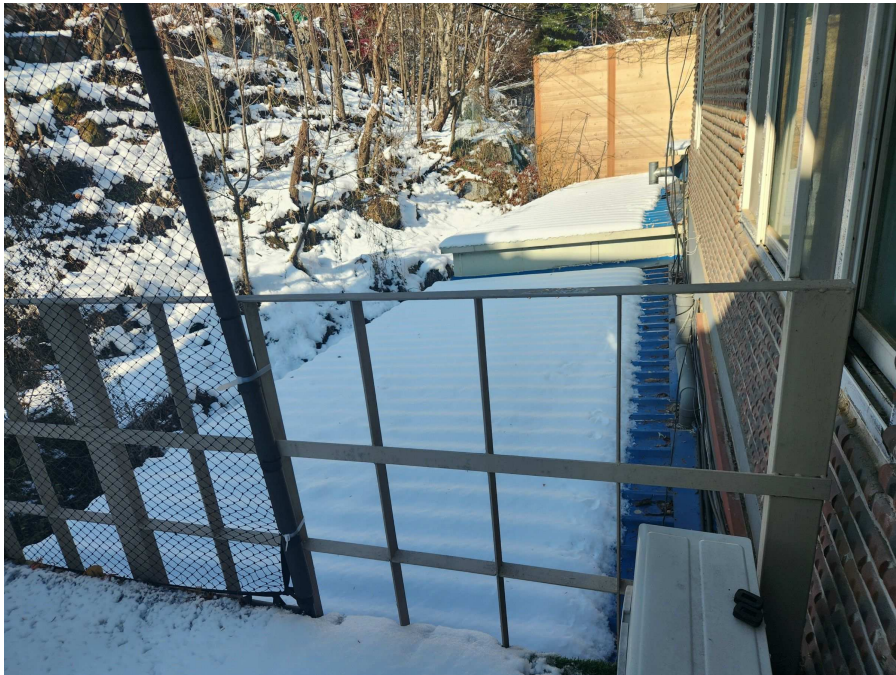


제시외건물㉠ 내부전경

# 사 진 용 지



제시외건물㉠ 내부전경



제시외건물㉠,㉡

# 사 진 용 지



제시외건물㉠ 내부전경



제시외건물㉠,㉡

# 사 진 용 지



기호 5,6 토지

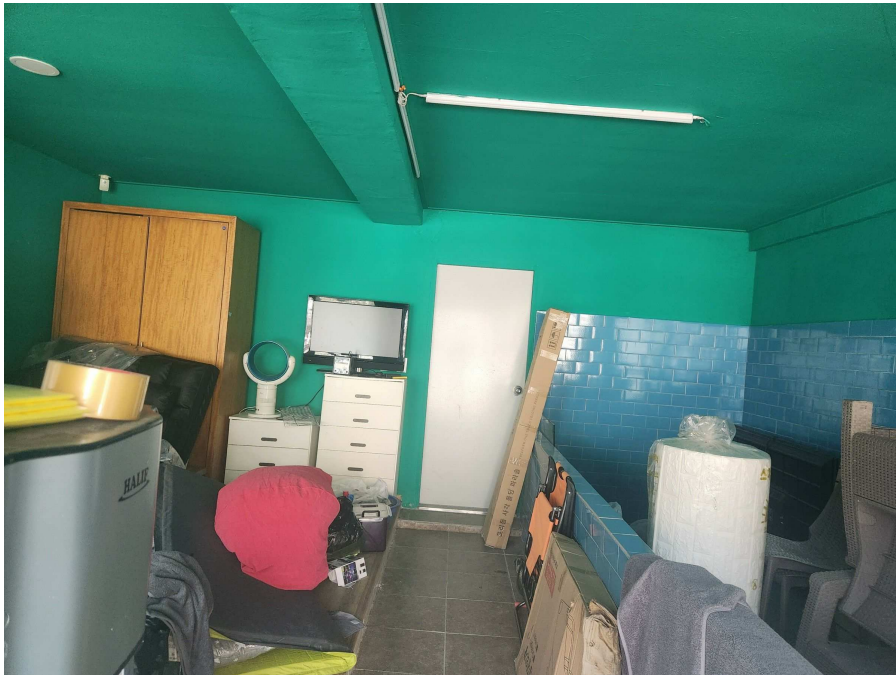


기호 7~17 구분건물

# 사 진 용 지



기호 8 구분건물의 내부전경

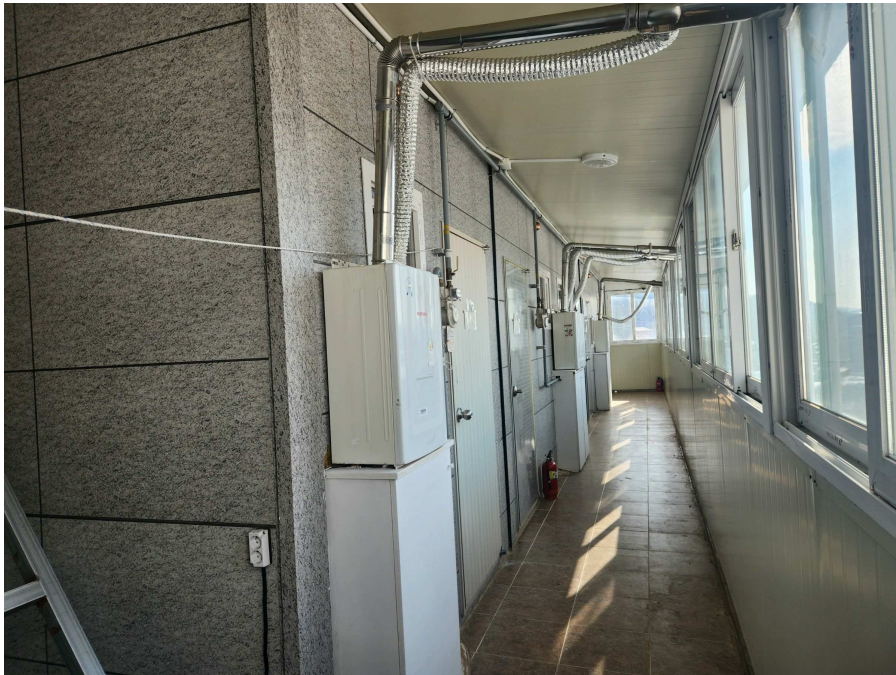


기호 9 구분건물의 내부전경

# 사 진 용 지



기호 10~13 구분건물의 복도부분

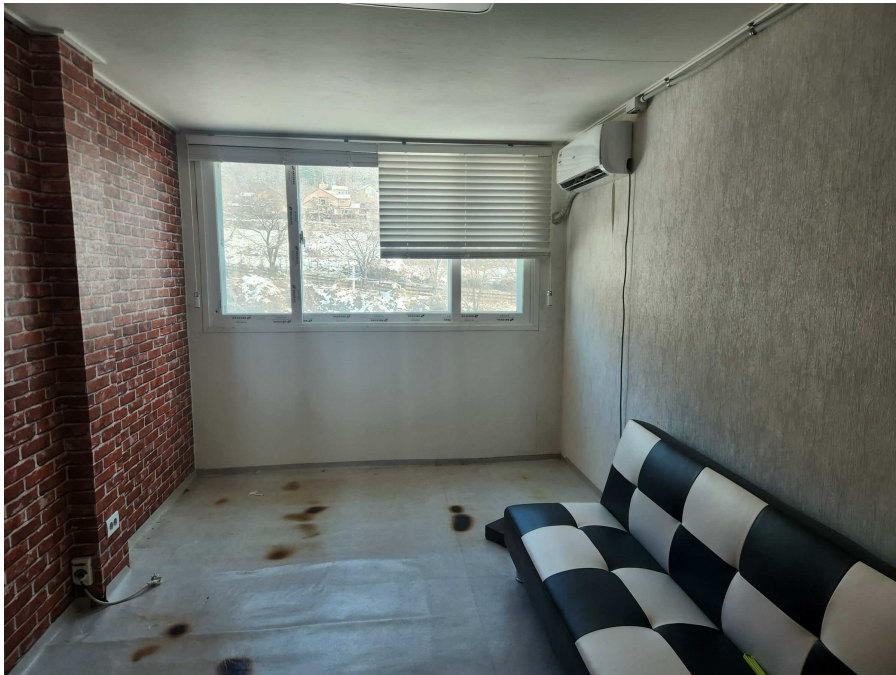


기호 14~17 구분건물의 복도부분

# 사 진 용 지



기호 17의 구분건물 내부전경



의뢰 외 소재 건물 내부전경