

감정평가서

건명	김동일 소유물건(2024타경87577)
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현
감정서번호	BB25-01A

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.

북부감정평가사사무소

(구분건물 등)감정평가표

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

감정평가사
구태군

(인)

감정평가액	이십구억팔천만원정 (₩2,980,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김동일 (2024타경87577)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.08	2025.01.07 ~ 2025.01.08	2025.01.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	776	토지	776	-	2,980,000,000
	구분건물	16세대	구분건물	16세대		
	이	하	여	백		
합계					₩2,980,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

1) 대상 토지의 개요

본건은 경기도 가평군 설악면 선촌리 소재 “가평무브베이스볼센터” 남서쪽 인근에 위치하는 “윤빌리지1” 도시생활형주택 2층 201호 외에 대한 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2) 감정평가방법

① 기호 1), 기호 2) 토지는 채권자인 새마을금고중앙회 대표자 회장 김인이 제출한 보정서와 같이 구분건물의 대지권이 되는 토지이고 대지사용권이 전유부분과 분리 처분이 불가능하여 전유부분인 구분건물 기호 3) - 기호 18)에 포함하여 평가하였습니다.

② 구분건물은 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3) 그 밖의 사항

① 본건 토지 등의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 따랐습니다.

② 구분소유 건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”의 규정에 따라 구분소유

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

건물과 대지사용권이 일체성을 가지고, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 본 건은 소유권 대지권이 미등기 상태이나 토지의 적정지분이 구분소유 건물 소유자에게 이전, 취득될 것을 전제로 가격이 형성되므로 토지는 구분건물에 포함 평가하였으며 귀 요청(평가목적)에 따라 건물 및 토지의 배분가격은 한국감정평가협회에서 발행한 집합건물 평가시 토지·건물 배분비율표에 따라 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

③ 본건 구분건물의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 이해관계인 부재로 집합건축물대장 등본상의 건축물현황도 및 인근 유사 연립주택의 탐문 조사 등에 근거하여 기재하였으니 경매 진행 시 유의 바랍니다.

④ 채권자인 새마을금고중앙회 대표자 회장 김인이 제출한 보정서상 소유권 대지권 면적은 아래와 같습니다.

호수	전유면적	대지권 지분	선촌리 456-1 (대 699㎡)	선촌리 456-4 (도로77㎡)
2층 201호	59.66		46.084	5.077
2층 202호	59.63		46.061	5.074
2층 203호	59.65		46.076	5.075
2층 204호	43.9		33.912	3.735
3층 301호	59.66		46.084	5.077
3층 302호	59.63		46.061	5.074
3층 303호	59.65		46.076	5.075
3층 304호	43.9		33.91	3.735
4층 401호	59.66		46.084	5.077
4층 402호	59.63		46.061	5.074
4층 403호	59.65		46.076	5.075
4층 404호	43.9		33.91	3.735
5층 501호	65.06		50.255	5.539

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5층 502호	62.89		48.579	5.351
5층 503호	59.65		46.076	5.075
5층 504호	48.8		37.695	4.152
계	904.92		699	77

2. 가치 기준 및 감정평가조건

본건 토지 등에 대한 감정평가는 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없습니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상 연립주택과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 연립주택의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 연립주택의 가액을 산정하였습니다.

2. 거래사례의 선정

거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 있는 사례 #1을 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래 시점
								사용승인일
#1	선촌리 441-1	설악파크빌 X동	1층/000	56.0672	40.8571	140,000	실거래자료	2024.03.26
								2011.12.27
#2	신천리 110	위너서빌 X동	3층/000	69.98	50.479	195,000	실거래자료	2024.11.23
								2018.01.18
#3	신천리 421-10	X동	3층/000	55.71	34.2409	197,000	실거래자료	2022.03.02
								2021.11.18

3. 사정보정(1.00)

인근 유사부동산의 거래사례 및 시가 수준 등을 종합적으로 판단할 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다.

4. 시점수정

① 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경기 연립다세대 매매가격지수” 를 활용하여 산정하였습니다.

② 월별 경기 연립다세대 매매가격지수

(2021.06 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024	99.1	99.0	98.8	98.7	98.5	98.4	98.4	98.5	98.5	98.6		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 시점 수정치 산출

(거래시점은 거래시점 직전 달의 지수인 2024년 2월 매매지수를 적용하고 기준시점은 기준시점 직전 달의 지수인 2024년 12월 매매지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 가장 가까운 매매지수인 2024년 10월 매매지수를 적용하였습니다.)

- ▶ 사례 #1의 거래시점 당시 가격지수 : 99.0(2024.02)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 98.6(2024.10)
- ▶ 시점 수정치 : $98.6/99.0 \approx 0.99596$

5. 지역요인 비교(1.00)

본건은 거래사례지 인근지역 내에 위치하므로 지역요인은 같습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 1	대상 (3-14)	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	제반 외부요인은 대등함
	교육시설등의 배치			
	상업·업무시설등과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설등과의 배치			
	자연환경(조망·경관등)의 양부			
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.20	노후도 등 건물요인은 우세함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	건물구조·평형구성등			
	단지내 통로구조			
개별요인	층별·위치별 차이	1.00	1.05	층별 효용성 등 개별적요인 우세함
	전유면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도등에 의한 소음등			
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계			1.260	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 1	대상 (15-18)	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	제반 외부요인은 대등함
	교육시설등의 배치			
	상업·업무시설등과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공 및 편익시설등과의 배치			
	자연환경(조망·경관등)의 양부			
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.20	노후도 등 건물요인은 우세함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	건물구조·평형구성등			
	단지내 통로구조			
개별 요인	층별·위치별 차이	1.00	1.25	층별 효용성, 다락방 소재 등 개별적요인 우세함
	전유면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도등에 의한 소음등			
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계			1.500	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 산정가격

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교 (㎡)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
3	140,000,000	1.00	0.99596	1.260	59.66/56.0672	186,945,432	187,000,000
4	140,000,000	1.00	0.99596	1.260	59.63/56.0672	186,851,427	187,000,000
5	140,000,000	1.00	0.99596	1.260	59.65/56.0672	186,914,097	187,000,000
6	140,000,000	1.00	0.99596	1.260	43.9/56.0672	137,561,255	138,000,000
7	140,000,000	1.00	0.99596	1.260	59.66/56.0672	186,945,432	187,000,000
8	140,000,000	1.00	0.99596	1.260	59.63/56.0672	186,851,427	187,000,000
9	140,000,000	1.00	0.99596	1.260	59.65/56.0672	186,914,097	187,000,000
10	140,000,000	1.00	0.99596	1.260	43.9/56.0672	137,561,255	138,000,000
11	140,000,000	1.00	0.99596	1.260	59.66/56.0672	186,945,432	187,000,000
12	140,000,000	1.00	0.99596	1.260	59.63/56.0672	186,851,427	187,000,000
13	140,000,000	1.00	0.99596	1.260	59.65/56.0672	186,914,097	187,000,000
14	140,000,000	1.00	0.99596	1.260	43.9/56.0672	137,561,255	138,000,000
15	140,000,000	1.00	0.99596	1.500	65.06/56.0672	242,698,103	243,000,000
16	140,000,000	1.00	0.99596	1.500	62.89/56.0672	234,603,193	235,000,000
17	140,000,000	1.00	0.99596	1.500	59.65/56.0672	222,516,782	223,000,000
18	140,000,000	1.00	0.99596	1.500	48.8/56.0672	182,042,229	182,000,000
합계							2,980,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 참고자료

① 인근 부동산 탐문 조사

가격수준	기호 3) - 기호 14) 전유면적당 3,000,000원/㎡ - 3,300,000원/㎡ 기호 15) - 기호 18) 다락방 포함 전유면적당 3,600,000원/㎡ - 3,900,000원/㎡
------	--

② 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
선촌리 418-9	포리디움 X동	4층/000	45.48	43.04	담보	144,000	2023.10.23
선촌리 34-1	-	3층/000	41.94	-	담보	156,000	2022.12.28
신천리 407-12	제이타워	10층/0000	46.30	26.868	담보	203,000	2024.01.02

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

구분	기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고	
토지	1	699	기호 3) - 기호 18)에 포함평가			
	2	77				
구분건물	3	59.66	-	187,000,000		
	4	59.63	-	187,000,000		
	5	59.65	-	187,000,000		
	6	43.9	-	138,000,000		
	7	59.66	-	187,000,000		
	8	59.63	-	187,000,000		
	9	59.65	-	187,000,000		
	10	43.9	-	138,000,000		
	11	59.66	-	187,000,000		
	12	59.63	-	187,000,000		
	13	59.65	-	187,000,000		
	14	43.9	-	138,000,000		
	15	65.06	-	243,000,000		
	16	62.89	-	235,000,000		
	17	59.65	-	223,000,000		
	18	48.8	-	182,000,000		
	합계				2,980,000,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 결정의견

본건 토지 등의 감정평가액은 제반법령 및 “감정평가에 관한 규칙” 등에 따라 적정하게 평가하였습니다.

구분건물 외 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	
5	전유부분의 건물의 표시			2층202호 철근콘크리트 구조	59.63	59.63	-	187,000,000	
	1동의 건물의 표시	456-1 윤빌리 지1	도시생활 형주택	철근콘크리트 구조 경사지붕 (징크) 5층			토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 28,050,000 158,950,000	
	경기도 가평군 설악면 선촌리			1층	37.8				
	[도로명 주소]			2층	265.23				
	경기도			3층	265.23				
	가평군			4층	265.23				
	설악면			5층	278.79				
탐선길 13	옥탑1층			272.54					
6	전유부분의 건물의 표시			2층203호 철근콘크리트 구조	59.65	59.65	-	187,000,000	
	1동의 건물의 표시	456-1 윤빌리 지1	도시생활 형주택	철근콘크리트 구조 경사지붕 (징크) 5층			토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 28,050,000 158,950,000	
	경기도 가평군 설악면 선촌리			1층	37.8				
	[도로명 주소]			2층	265.23				
	경기도			3층	265.23				
	가평군			4층	265.23				
	설악면			5층	278.79				
탐선길 13	옥탑1층			272.54					

구분건물 외 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		
7	전유부분의 건물의 표시	456-1 윤빌리 지1	도시생활 형주택	2층204호 철근콘크리트 구조	43.9	43.9	-	138,000,000		
	1동의 건물의 표시			철근콘크리트 구조 경사지붕 (징크) 5층				-		배분내역
	경기도 가평군 설악면 선촌리			1층	37.8					20,700,000
	[도로명 주소]			2층	265.23					117,300,000
	경기도 가평군 설악면			3층	265.23					
	탐선길 13			4층	265.23					
		5층	278.79							
		옥탑1층	272.54							
8	전유부분의 건물의 표시	456-1 윤빌리 지1	도시생활 형주택	3층301호 철근콘크리트 구조	59.66	59.66	-	187,000,000		
	1동의 건물의 표시			철근콘크리트 구조 경사지붕 (징크) 5층				-		배분내역
	경기도 가평군 설악면 선촌리			1층	37.8					28,050,000
	[도로명 주소]			2층	265.23					158,950,000
	경기도 가평군 설악면			3층	265.23					
	탐선길 13			4층	265.23					
		5층	278.79							
		옥탑1층	272.54							

구분건물 외 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	전유부분의 건물의 표시			3층302호 철근콘크리트 구조	59.63	59.63	-	187,000,000	
	1동의 건물의 표시							배분내역	
	경기도 가평군 설악면 선촌리	456-1 윤빌리 지1	도시생활 형주택	철근콘크리트 구조 경사지붕 (징크) 5층				토지 : 28,050,000	
	[도로명 주소]			1층	37.8			건물 : 158,950,000	
	경기도 가평군 설악면 탐선길 13			2층	265.23				
	3층	265.23							
10	전유부분의 건물의 표시			3층303호 철근콘크리트 구조	59.65	59.65	-	187,000,000	
	1동의 건물의 표시							배분내역	
	경기도 가평군 설악면 선촌리	456-1 윤빌리 지1	도시생활 형주택	철근콘크리트 구조 경사지붕 (징크) 5층				토지 : 28,050,000	
	[도로명 주소]			1층	37.8			건물 : 158,950,000	
	경기도 가평군 설악면 탐선길 13			2층	265.23				
	3층	265.23							

구분건물 외 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	전유부분의 건물의 표시	456-1 윤빌리 지1	도시생활 형주택	3층304호 철근콘크리트 구조	43.9	43.9	-	138,000,000		
	1동의 건물의 표시			철근콘크리트 구조 경사지붕 (징크) 5층	1층	37.8				
	경기도 가평군 설악면 선촌리				2층	265.23				
	[도로명 주소]				3층	265.23				
	경기도 가평군 설악면				4층	265.23				
	탐선길 13				5층	278.79				
	옥탑1층	272.54								
12	전유부분의 건물의 표시	456-1 윤빌리 지1	도시생활 형주택	4층401호 철근콘크리트 구조	59.66	59.66	-	187,000,000		
	1동의 건물의 표시			철근콘크리트 구조 경사지붕 (징크) 5층	1층	37.8				
	경기도 가평군 설악면 선촌리				2층	265.23				
	[도로명 주소]				3층	265.23				
	경기도 가평군 설악면				4층	265.23				
	탐선길 13				5층	278.79				
	옥탑1층	272.54								
	전유부분의			4층402호	59.63	59.63	-	187,000,000		

구분건물 외 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	건물의 표시			철근콘크리트 구조			토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 20,700,000 117,300,000		
	1동의 건물의 표시	456-1 윤빌리 지1	도시생활 형주택	철근콘크리트 구조 경사지붕 (징크) 5층						
	경기도			1층	37.8					
	가평군			2층	265.23					
	설악면			3층	265.23					
	선촌리			4층	265.23					
	[도로명 주소]			5층	278.79					
	경기도			옥탑1층	272.54					
	가평군									
	설악면									
탐선길 13										
전유부분의 건물의 표시			5층501호 철근콘크리트 구조	65.06	65.06	-	243,000,000			
16	1동의 건물의 표시	456-1 윤빌리 지1	도시생활 형주택	철근콘크리트 구조 경사지붕 (징크) 5층			토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 36,450,000 206,550,000		
	경기도			1층	37.8					
	가평군			2층	265.23					
	설악면			3층	265.23					
	선촌리			4층	265.23					
	[도로명 주소]			5층	278.79					
	경기도			옥탑1층	272.54					
	가평군									
	설악면									
	탐선길 13									
전유부분의 건물의 표시			5층502호 철근콘크리트	62.89	62.89	-	235,000,000			

구분건물 외 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	
				구조			토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 27,300,000 154,700,000	
	합 계							₩2,980,000,636.-	
				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 가평군 설악면 선촌리 소재 "가평무브베이스볼센터" 남서쪽 인근에 위치하며 부근은 연립주택, 근린생활시설, 단독주택 등으로 형성되어있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 용이하며 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사(징크) 5층 중 2층 201호 외 15호로서
 사용승인일;2022.06.03
 외벽;라임스톤 마감 등
 내벽;벽지도배, 타일붙임
 창호;프라스틱 샷시창 등으로 탐문조사됨.

(4) 이용상태

도시생활형주택-연립주택(상세는 별첨 내부구조도 참조)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있는 것으로 탐문조사됨.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형 토지로 인접지와 등고 평탄하며 도시생활형주택(연립주택) 건부지로

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) | |

이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 노폭 약 8미터 포장도로, 서쪽, 남동쪽으로 노폭 약4미터 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1) 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-28)(접함), 가축사육제한구역(모든 축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>임.

기호 2) 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

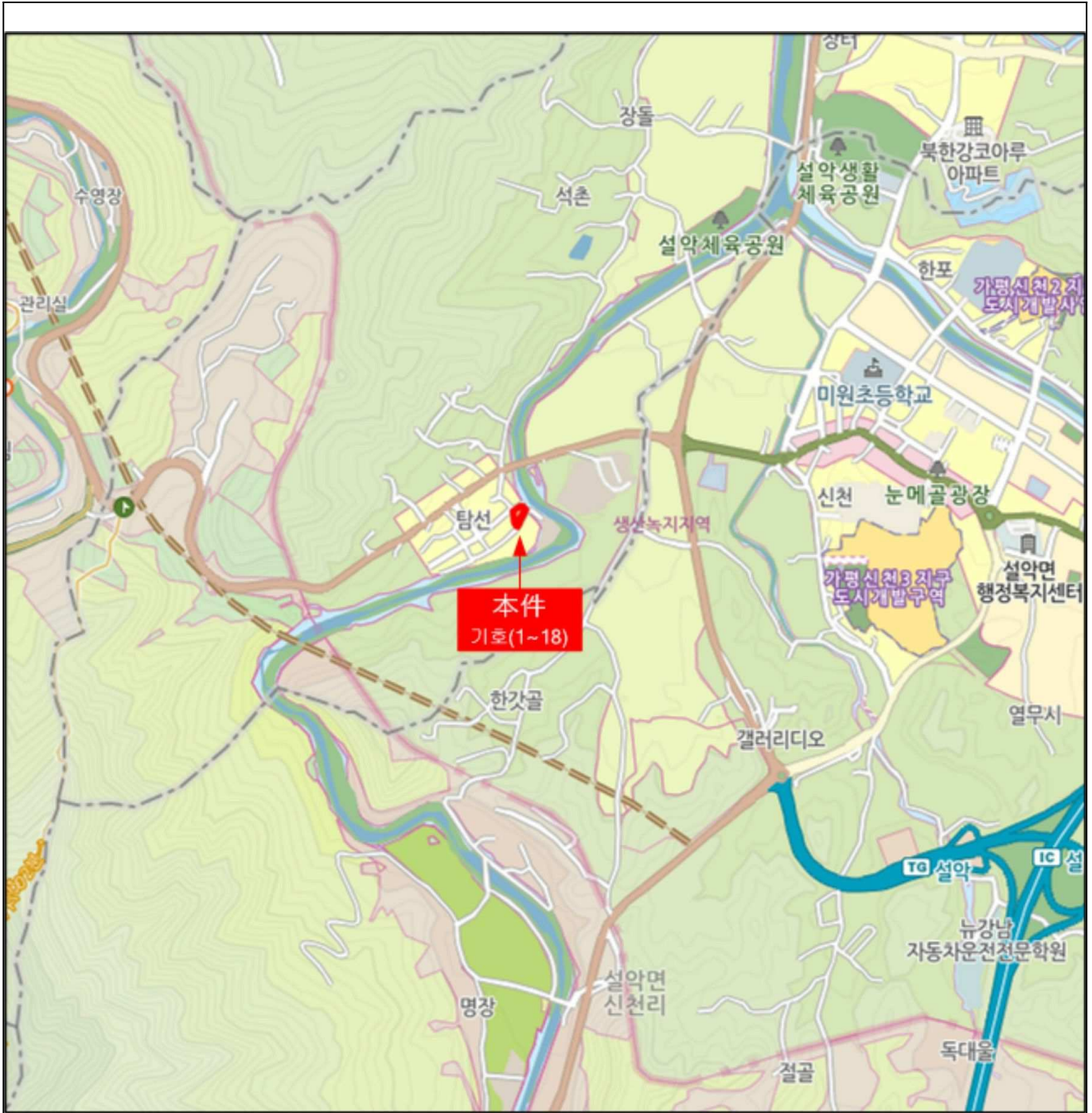
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상임.
- 2) 대지권이 미등기된 상태임.

광역위치도



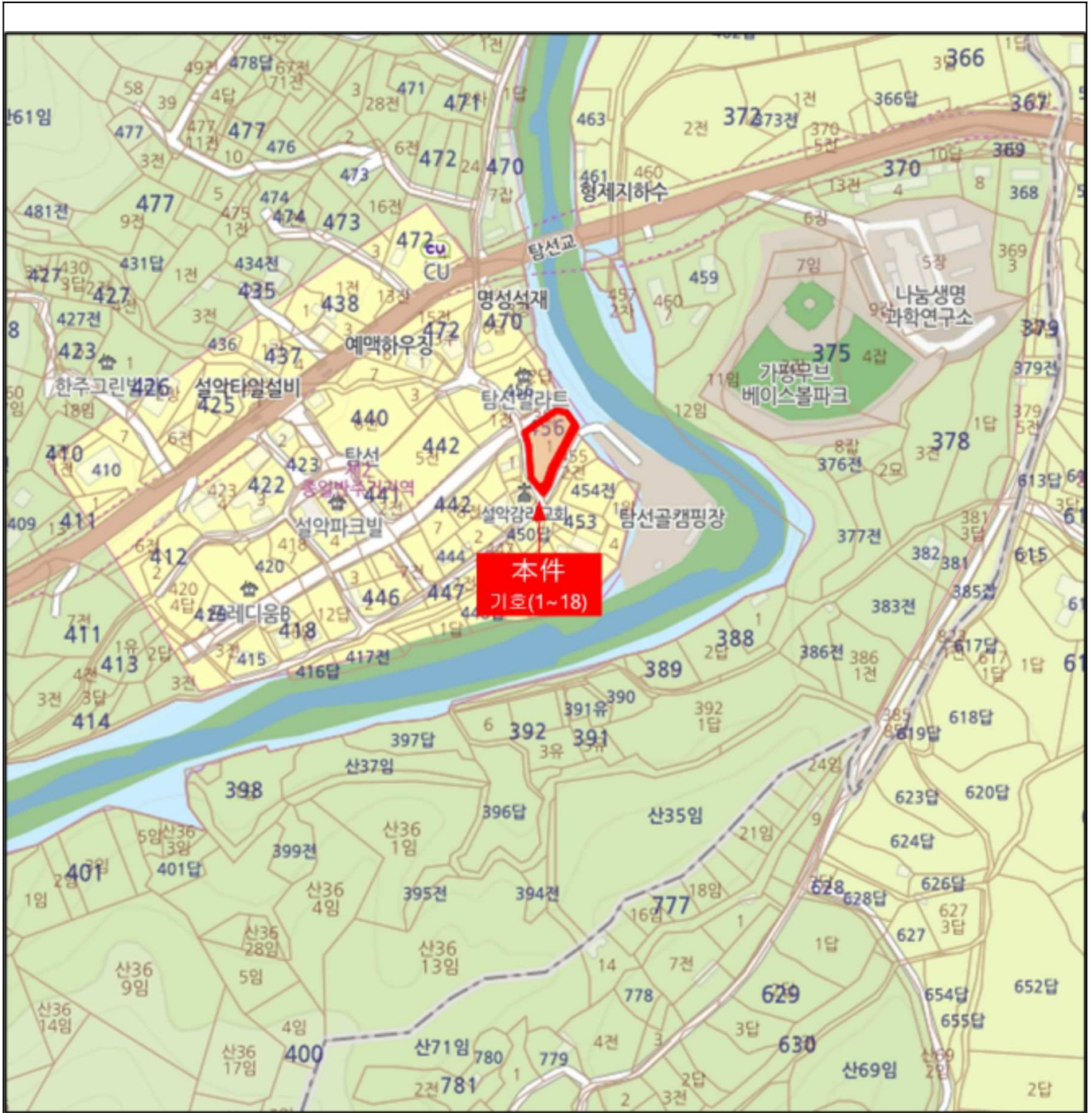
소재지	경기도 가평군 설악면 선촌리 456-1외
-----	------------------------



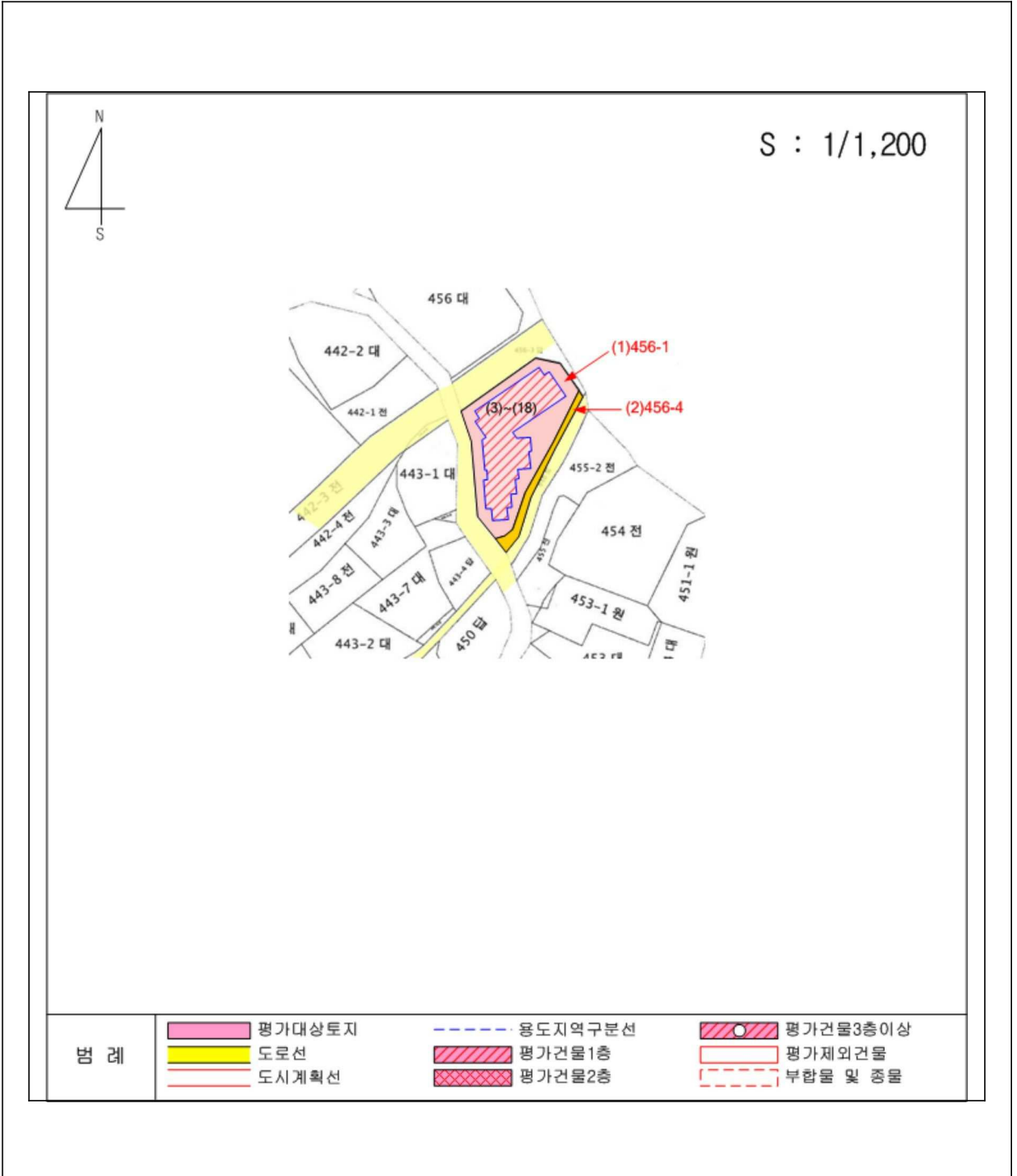
위치도



소재지 경기도 가평군 설악면 선촌리 456-1외

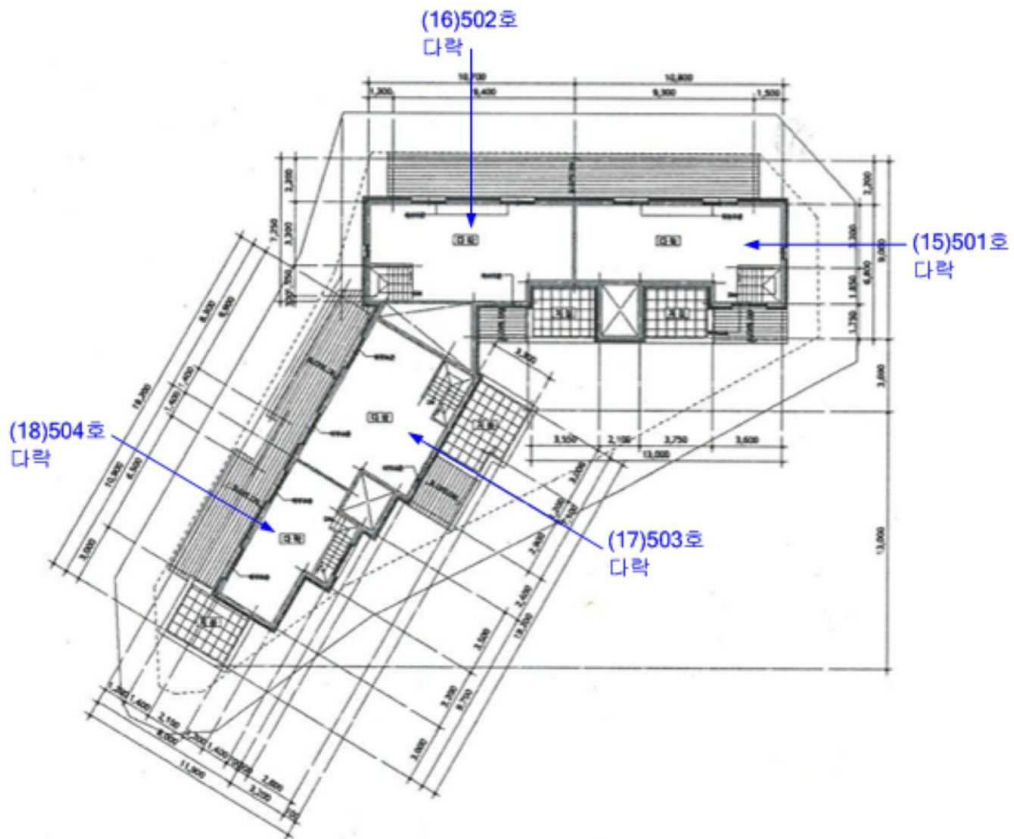


지 적 도



건물개황도

<축척없음>





1), 3) - 18)



2)



1 , 2



3 , 4



(3, 4)



(7, 8)



(11, 12)



(15, 16)