

# 가

## APPRAISAL REPORT

	1 (2025 71651)
가	( )12-250508-301

가	가	(	,	(改作),
(轉載)		)	가	



( )

가 . 가

가

95

801

(02)902-2980, (031)853-0020 FAX. (02)902-2981, (031)853-1630

( ) 가

가	가	가
가		( )
( )	가	( )

가	(\2,925,479,000.-)		
		가	
	--		( 3 )
( )	(2025 1 71651)	가	가
		가	--
		2025.05.12	2025.05.12
			2025.05.22

가	(公簿)( )			가
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	가
		4,063	4,063	-
				2,925,479,000
				\2,925,479,000.-

가	가	
가		( )
:	가	( )

# 가

: 1

			?	(㎡)		가		
						가		
1		11		2,154	2,154	776,000	1,671,504,000	가 "729,000"
2	"	11-8		1,591	1,591	737,000	1,172,567,000	
3	"	11-9		318	318	256,000	81,408,000	
						\2,925,479,000.-		

# 가

- |    |    |     |
|----|----|-----|
| 1. | 2. | 3.  |
| 4. | 5. | 6.  |
| 7. | 8. | ( ) |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 남양주시 수동면 내방리 소재 '가양초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 인근으로 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설, 학교, 농경지 등이 소재하고 있는 등 주위환경은 보통시됩니다.

## 2. 교통상황

본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.

## 3. 형태 및 이용상태

본건 기호1~3은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 부정형 토지로서 기호1은 신축신고를 득하여 토목공사가 진행된 상태, 기호2는 일부 신축신고를 득하여 토목공사가 진행된 상태, 기호3은 도로예정토지(공부상 지목 : 전)로 판단됩니다.

## 4. 인접 도로상태

본건 기호2, 3 필지 남동측으로 폭 약 8미터 내외의 아스팔트포장도로와 접하고 있으며, 기호1은 기호2, 3 필지를 통하여 진출입이 가능합니다.

# 가

1.	2.	3.
4.	5.	6.
7.	8.	( )

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

기호1: 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형, 도시개발과 문의),  
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>,  
하천구역(구운천(생태하천과 문의바람)), 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>,  
영농여건불리농지

기호2: 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형, 도시개발과 문의),  
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>,  
하천구역(구운천(생태하천과 문의바람)), 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>,  
영농여건불리농지

기호3: 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형, 도시개발과 문의),  
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>,  
수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>, 영농여건불리농지

## 6. 제시목록 외의 물건

본건 기호1 지상에 건축 중인 건물 2동이 소재하나 이에 구매없이 토지만을 정상적으로  
평가하였으며, 건축 중인 건물의 소재로 인하여 소유권 등이 제한받는 경우  
해당부분의토지단가를 "토지명세표"의 비고란에 기재하였으니, 경매진행시 참고하시기  
바랍니다.

## 7. 공부와의 차이

-.

# 가

- |    |    |     |
|----|----|-----|
| 1. | 2. | 3.  |
| 4. | 5. | 6.  |
| 7. | 8. | ( ) |

### 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 기호1 지상에 건축 중인 건물 2동이 소재하며, 이에 구매 없이 토지만을 정상적으로 평가하였으며, 건축 중인 건물의 소재로 인하여 소유권 등이 제한 받는 경우 해당부분의 토지단가를 "토지감정평가명세표"의 비교란에 기재하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

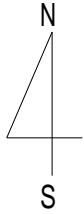
본건 기호1, 2는 토지 중 일부가 토지이용계획확인서상 하천저축이 있어, 이를 감안하여 평가하였으며 해당면적은 토지이용계획확인서상 계약적으로 산출하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

본건 기호1은 건축신고를 득한 것으로 탐문조사(세움터 및 남양주시청 도시건축과)되어 이를 반영하였으며 기준시점 현재 석축 및 옹벽을 쌓는 등 조성공사가 중단된 토지인 점을 고려하여 평가하였으며, 신고사항에 대한 상세내역 및 현재 유효여부에 대하여는 별도의 확인바라며 향후 건축신고 승계여부 또는 취소 시 평가가격의 변동이 있을 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

본건 기호2는 일부 건축신고를 득한 후 조성공사가 중단된 토지인 점을 고려하여 평가하였으며, 신고사항에 대한 상세내역 및 현재 유효여부에 대하여는 별도의 확인바라며 향후 건축신고 승계여부 또는 취소 시 평가가격의 변동이 있을 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

본건 기호3은 인접 토지가 건축신고를 득한 점과 획지의 형상 등으로 고려할 때 도로예정토지로 판단되어 이를 감안하여 평가하였는바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

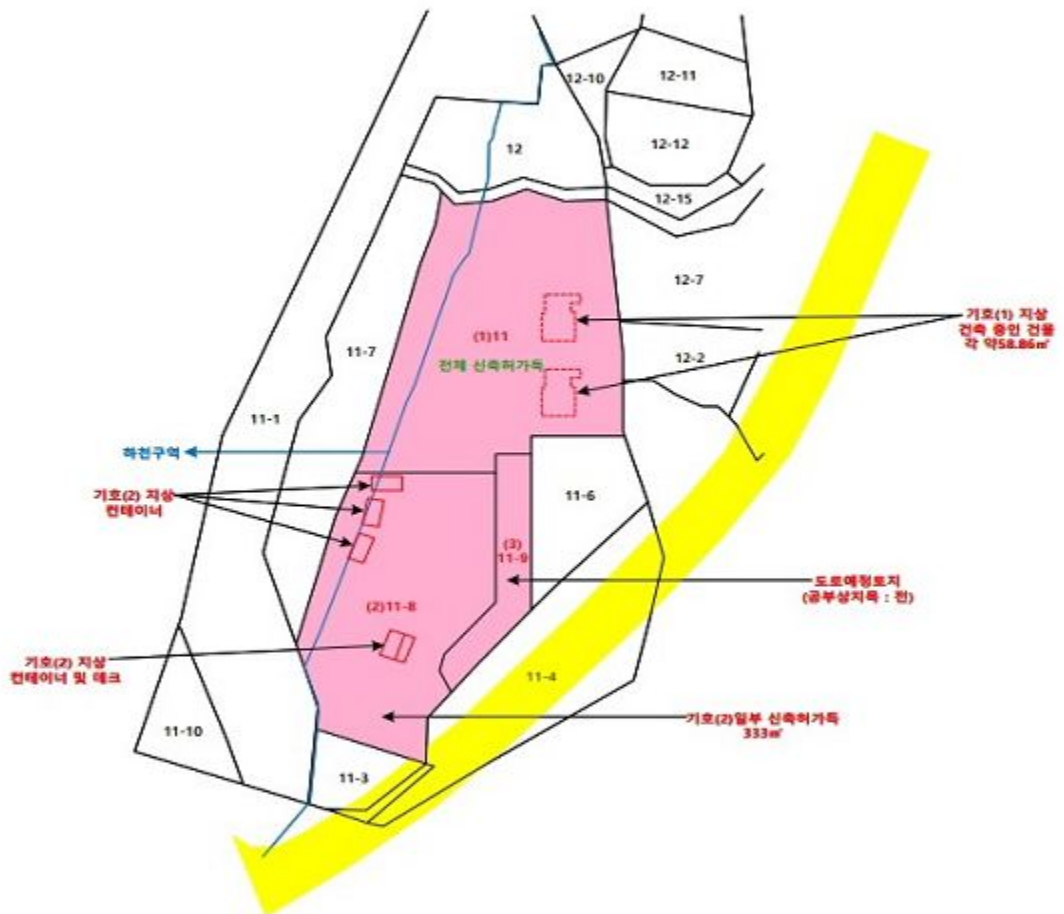




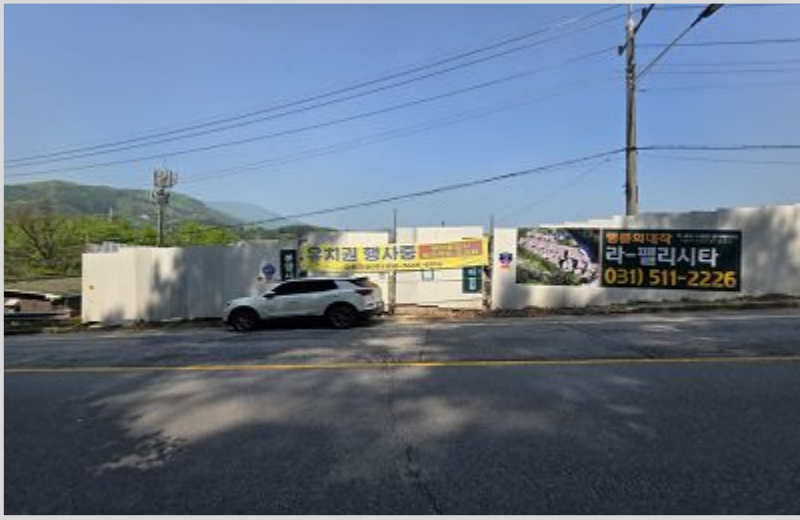
11



S : 1/1200



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물



【 ( ) 】



【 1 】



【 2, 3 】



【 1  
( )】



【 1  
( )】



【 2                   】



【           】

# 가

)11757

95

801

(031)853-0020 FAX. (031)853-1630

: 12-250508-301

: 2025-05-20

:

: 3

: 가

		*		

1.

2. 2025-05-08 『 2025 71651 』 『 1

(2025 71651) 』 가 .

3. 가가 16

2011

: ( / / ) ( / ) / E-mail

: 가 1  
1  
1 .

# 가

가 : 12-250508-301

一金 整 (\2,740,100.-)

2025-05-08 「 가 11 」 가가

가	\2,188,306.-	$(2,925,479,000 \times (8/10,000) + 395,000) \times 0.8$ 2,188,306
	290,000	
	6,000	
	7,000	
	\2,491,000.-	* 1,000
가 가	\249,100	
	\2,740,100.-	
	\	
	\2,740,100.-	

140-006-104367 : ( ) 가

가

( TEL : (031)853-0020 FAX : (031)853-1630 )

						0	3

		가가					
2025	71651	2,491,000	249,100	2,740,100			2,740,100


	( ) 가		031) 853-0020
( )	127-85-33614		480-010
	95 ( , ) 8 801		

	( )		

<input type="checkbox"/>	가가	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

140-006-104367

2025 05 22

이 표는 10월 1일

가				
		( )		
		( ) 가		
	가	2025 71651		
		11		
	가	가	가	
				가
	가		\	\
			\	\
	가	\.-		
		“ (%) = ( 가 ÷ 가 ) * 100 ”		
	「 가 」 5 ( )			



1.	( NO. 12-250508-301 )				
2.	( )	11			
3.	2025-05-12				
4.					
5. 가					
6.					