

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 | 의정부지방법원 사법보좌관 장용석

건 명 | 김기홍 소유물건(2020타경17309)

감정평가서 No. | DH251120-090

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인
은행이 아닌자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한
결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

다산혜가 감정평가사사무소

(토지)감정평가표

Page : 1

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

감정평가사
박 해 민

박 해 민



감정평가액	삼십이억오천육백육십만육천원정 (₩3,256,606,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김기홍 (2020타경17309)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.28	2025.11.27 ~ 2025.11.28	2025.12.02

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,322	토지	1,322	-	815,606,000
	구분건물	22개호	구분건물	22개호	-	2,441,000,000
		이	하	여	백	
합 계						₩3,256,606,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 별 지 참 조 *

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 남양주시 화도읍 가곡리 266-2 외 5필지		
물건종류	토지, 구분건물	건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트 지붕
용도지역	계획관리지역	이용상황	다세대주택
개별공시지가 (2025년)	기호1, 2-1, 6 : 450,500원/㎡ 기호3 : 289,300원/㎡ 기호4 : 92,600원/㎡ 기호 2-2, 5 : 148,900원/㎡	도로조건	세로(가)

2. 감정평가액

구분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1,322	—	815,606,000	—
구분건물	22개호	—	2,441,000,000	—
합계			₩3,256,606,000	김기홍

Appraisal Summary

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건	세로(가)	다세대	@2,500,000~ @2,750,000원/㎡	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

공동주택(다세대)의 경우 선호면적 및 위치별, 층별 효용에 따른 가격편차가 있음.

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
계획관리	다세대	다세대	세로(가)	651,000 ~ 719,000	실거래가자료 및 현장조사 등

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	- 임대관계 미상임.
-----------	-------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 소재 가곡초등학교 북서측에 위치하는 부동산(토지, 구분건물)으로서 의정부지방법원의 경매(2020타경17309)를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반 이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 산출하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 3) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그에 따른 적정 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가 사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 11월 28일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 11월 27일자 이고, 가격조사 완료일은 2025년 11월 28일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 그 구조 등은 귀 제시 및 등기사항전부증명서 등에 따르며, 본건 위치확인은 실제조사, 인근 탐문 등을 통해 위치 확인하였음.
- 본건의 기호1(가곡리 266-2), 기호2(가곡리 266-3), 기호6(가곡리 266-13)의 경우 귀 제시 목록상 지목이 공장용지 및 전이나, 기준시점 등기사항전부증명서 상 지목은 대임.
- 본건의 기호2(266-3)의 경우 귀 제시 목록상 면적(173㎡)이 기준시점 토지대장 및 등기사항전부증명서 상 면적(171㎡)과 상이하나, 이는 266-19번지로의 분할에 기안한 것으로 확인됨. 따라서 기호2-1은 가곡리266-3, 기호2-2는 가곡리 266-19로 각각 표시하오니, 경매참여 및 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 토지의 경우, 정확한 경계 및 면적의 산정을 위한 측량이 실시 될 경우 그 면적과 경계 등이 상이할 수 있으니 경매진행 및 참여시 참고하시기 바람.
- 본건 집합건축물대장 상 집합건물의 허가일(2015.12.23.), 착공일(2016.08.17.) 및 사용승인일(2024.04.24.)이 기재되어 있으나, 등기사항전부증명서(집합건물) 상 '건축법상 사용승인 받지 않은 건물임' 기재되어 있음.
- 본건 집합건물 제에이동(기호7~17)과 제비동(기호18~28)의 각 동별 및 각 호별 내부 마감재 및 설비내역에 다소 차이가 있을 수 있으니, 경매진행 및 참여시 참고하시기 바람.
- 본건 집합건물 제에이동(기호7~17)과 제비동(기호18~28) 등기사항전부증명서와 집합건축물대장에 기재된 각각 호별 전유면적이 상이한 부분이 있어, 등기사항전부증명서 기재된 면적을 기준으로 감정평가하였으며, 공용면적 및 전용률 산정을 위한 부분은 집합건축물대장을 참고하여 작성하였으니 경매진행 및 참여시 참고하시기 바람.
- 임대관계 미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

1. 토지

경기도 남양주시 화도읍 가곡리									
토 지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	266-2	대	255	다세대	계획 관리	세로 (가)	부정형 평 지	450,500
	2-1	266-3	대	171	다세대	계획 관리	세로 (가)	부정형 평 지	450,500
	2-2	266-19	도	2	도로 등	계획 관리	세로 (가)	부정형 평 지	148,900
	3	266-9	답	92	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 평 지	289,300
	4	266-10	도	79	도로 등	계획 관리	세로 (불)	부정형 평 지	92,600
	5	266-12	도	23	도로 등	계획 관리	세로 (불)	부정형 평 지	148,900
	6	266-13	대	700	다세대	계획 관리	세로 (가)	부정형 평 지	450,500
	합 계			1,322	—				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건 물

소 재 지		경기도 남양주시 화도읍 가곡리 266-13외 2필지(266-2, 266-3) [도로명 주소 : 경기도 남양주시 화도읍 가곡로89번길 28-4]*				
건 물 명		(통칭 힐하우스) 제에이동				
단지 규모(현황)		층수	지상4층 등		동수/세대	2 / 22
구 분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권(m ²)	전용률
기호7	제1층 제101호	42.49	25.65*	68.14	기재내역없음	62.36%
기호8	제1층 제102호	42.8*	25.84*	68.64	기재내역없음	62.35%
기호9	제2층 제201호	42.49	25.65*	68.14	기재내역없음	62.36%
기호10	제2층 제202호	41.13*	24.84*	65.97	기재내역없음	62.35%
기호11	제2층 제203호	42.8*	25.84*	68.64	기재내역없음	62.35%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권(m ²)	전용률
기호12	제3층 제301호	42.49	25.65*	68.14	기재내역없음	62.36%
기호13	제3층 제302호	41.13*	24.84*	65.97	기재내역없음	62.35%
기호14	제3층 제303호	42.8*	25.84*	68.64	기재내역없음	62.35%
기호15	제4층 제401호	42.49	25.65*	68.14	기재내역없음	62.36%
기호16	제4층 제402호	41.13*	24.84*	65.97	기재내역없음	62.35%
기호17	제4층 제403호	42.8*	25.84*	68.64	기재내역없음	62.35%
용 도		공동주택(다세대)		사용승인일자	2024년 04월	24일

*집합건축물대장 참고 도로명주소, 전유면적 및 공용면적.

*등기사항전부증명서 상 전유면적이 집합건축물대장과 상이함.

*등기사항전부증명서 상 도로명주소 기재내역 없음.

*대지권 기재내역없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소 재 지		경기도 남양주시 화도읍 가곡리 266-2외 2필지(266-3, 266-13) [도로명 주소 : 경기도 남양주시 화도읍 가곡로89번길 28-4]*				
건 물 명		(통칭 힐하우스) 제비동				
단지 규모(현황)		층수	지상4층 등		동수/세대	2 / 22
구 분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권(m ²)	전용률
기호18	제1층 제101호	42.54*	23.84*	66.38	기재내역없음	64.09%
기호19	제1층 제102호	42.24*	23.67*	65.91	기재내역없음	64.09%
기호20	제2층 제201호	42.54*	23.84*	66.38	기재내역없음	64.09%
기호21	제2층 제202호	42.01*	23.56*	65.57	기재내역없음	64.07%
기호22	제2층 제203호	42.24*	23.67*	65.91	기재내역없음	64.09%

*집합건축물대장 참고 도로명주소, 전유면적 및 공용면적.

*등기사항전부증명서 상 전유면적이 집합건축물대장과 상이함.

*등기사항전부증명서 상 도로명주소 기재내역 없음.

*대지권 기재내역없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권(m ²)	전용률
기호23	제3층 제301호	42.54 [*]	23.84 [*]	66.38	기재내역없음	64.09%
기호24	제3층 제302호	42.01 [*]	23.56 [*]	65.57	기재내역없음	64.07%
기호25	제3층 제303호	42.24 [*]	23.67 [*]	65.91	기재내역없음	64.09%
기호26	제4층 제401호	42.54 [*]	23.84 [*]	66.38	기재내역없음	64.09%
기호27	제4층 제402호	42.01 [*]	23.56 [*]	65.57	기재내역없음	64.07%
기호28	제4층 제403호	45.48 [*]	25.5 [*]	70.98	기재내역없음	64.07%
용 도		공동주택(다세대)		사용승인일자	2024년 04월	24일

*집합건축물대장 참고 도로명주소, 전유면적 및 공용면적.

*등기사항전부증명서 상 전유면적이 집합건축물대장과 상이함.

*등기사항전부증명서 상 도로명주소 기재내역 없음.

*대지권 기재내역없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
지리적 위치	본건은 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 소재 가곡초등학교 북서측에 위치함.
간선도로 상황	본건 인근까지 차량접근이 가능하고, 남동측으로 비룡로가, 동측으로 수도권제2순환고속도로(포천-화도)가 각각 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 남동측 인근에 버스정류장이 소재하며 해당노선의 수, 일일 통행횟수 및 그 운행빈도 등으로 보아 대중교통이용편익은 보통에 임.
주 위 환 경	본건 인근은 단독주택, 공동주택 및 전, 답 등이 혼재하는 마을주변 농경지대 및 소규모 공장지대로 제반 주위환경은 보통시 됨.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지(기호1, 2-1, 2-2, 3, 4, 5, 6) 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	기호1, 2-2, 2-2, 3, 4, 5, 6 : 인근필지 및 도로와 대체로 평탄한 부정형 토지임.
이 용 상 황	기호1, 2-1, 6 : 다세대 건부지로 이용중임. 기호2-2, 3, 4, 5 : 도로 등으로 이용중임.
인접도로상태	본건 동측으로 그 상태가 보통인 폭 8M 미만의 도로를 통하여 통행 가능함.
도시계획 및 기타 공법관계	기호1, 2-1, 2-2, 3, 4, 5, 6 : 계획관리지역 , 성장관리계획구역(일반형, 도시개발과 문의), 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>임.
제시 외 물건	해당사항 없음.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

상 세 위 치 도	사 진 (본 건 현 황)

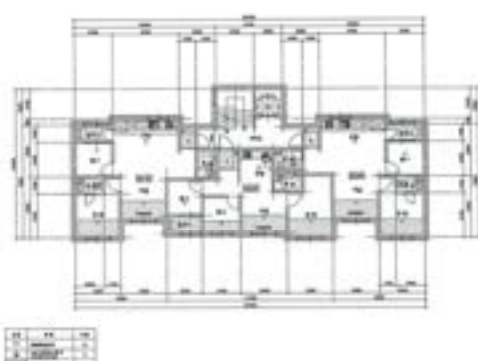
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3, 구분건물 현황

[기호7 ~ 기호17]

기 재 항 목	통칭 힐하우스 제에이동						
건물구조 등	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하1층, 지상4층 건 중 제1층 제101호, 제1층 제102호, 제2층 제201호, 제2층 제202호, 제2층 제203호, 제3층 제301호, 제3층 제302호, 제3층 제303호, 제4층 제401호, 제4층 제402호, 제4층 제403호 임.						
이 용 상 황	공동주택(다세대) (기호7: 제1층 제101호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실2, 발코니 등), (기호8: 제1층 제102호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실2, 발코니 등), (기호9: 제2층 제201호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실2, 발코니 등), (기호10: 제2층 제202호 : 방2, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등), (기호11: 제2층 제203호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실2, 발코니 등), (기호12: 제3층 제301호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실2, 발코니 등), (기호13: 제3층 제302호 : 방2, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등), (기호14: 제3층 제303호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실2, 발코니 등), (기호15: 제4층 제401호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실2, 발코니 등), (기호16: 제4층 제402호 : 방2, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등), (기호17: 제4층 제403호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실2, 발코니 등) 으로 이용중임.						
부 대 설 비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	기타
	○	○	-	○	○	○	-
주 차 여 건	지상 및 제에이동 지하에 주차장 시설이 갖추어져 있음.						
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제 에 이 동 1 층 호 별 배 치 도	제 에 이 동 2 층 호 별 배 치 도
NO SCALE  [기호 7 ~ 기호 17 제에이동 : 제1층 건축물현황도] ※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.	NO SCALE  [기호 7 ~ 기호 17 제에이동 : 제2층 건축물현황도] ※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.
제 에 이 동 3 층 호 별 배 치 도	제 에 이 동 4 층 호 별 배 치 도
NO SCALE  [기호 7 ~ 기호 17 제에이동 : 제3층 건축물현황도] ※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.	NO SCALE  [기호 7 ~ 기호 17 제에이동 : 제4층 건축물현황도] ※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[기호18 ~ 기호28]

기 재 항 목	통칭 힐하우스 제비동						
건물구조 등	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상4층 건 중 제1층 제101호, 제1층 제102호, 제2층 제201호, 제2층 제202호, 제2층 제203호, 제3층 제301호, 제3층 제302호, 제3층 제303호, 제4층 제401호, 제4층 제402호, 제4층 제403호 임.						
이 용 상 황	공동주택(다세대) (기호18: 제1층 제101호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등), (기호19: 제1층 제102호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등), (기호20: 제2층 제201호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등), (기호21: 제2층 제202호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등), (기호22: 제2층 제203호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등), (기호23: 제3층 제301호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등), (기호24: 제3층 제302호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등), (기호25: 제3층 제303호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등), (기호26: 제4층 제401호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등), (기호27: 제4층 제402호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등), (기호28: 제4층 제403호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등) 으로 이용중임.						
부 대 설 비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	기타
	○	○	-	○	○	○	-
주 차 여 건	지상 및 제에이동 지하에 주차장 시설이 갖추어져 있음.						
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제비동 1층호별 배치도	제비동 2층호별 배치도
NO SCALE  [기호 18 - 기호 28 제비동 : 제1층 건축물현황도] *본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하여, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.	NO SCALE  [기호 18 - 기호 28 제비동 : 제2층 건축물현황도] *본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하여, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.
제비동 3층호별 배치도	제비동 4층호별 배치도
NO SCALE  [기호 18 - 기호 28 제비동 : 제3층 건축물현황도] *본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하여, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.	NO SCALE  [기호 18 - 기호 28 제비동 : 제4층 건축물현황도] *본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하여, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지가액 산출(기호1 ~ 기호6)

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지 선정

1) 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

2) 표준지공시지가

【경기도 남양주시 화도읍】

【공시기준일 : 2025. 01. 01.】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	가곡리 283-19	대	1,082	다세대	계획관리	소로각지	세장형 평 지	446,900
#B	가곡리 258-111	대	275	다세대	계획관리	세로(가)	사다리 평 지	405,100

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사한 표준지인 **【기호 #A】**를 비교표준지로 선정함.

3. 시점수정

【경기도 남양주시 계획관리지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.10.31	2.533	2025년도 10월 누계
2025.10.01 ~ 2025.10.31	0.192	2025년도 10월
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.11.28)	2.711	$(1 + 0.02533) \times (1 + 0.00192 \times 28/31) \approx 1.02711$

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.
 ※ 2025년 11월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 10월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건과 비교표준지 각각 인근지역에 소재하고 있는바, 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

【주택지대】

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	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
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	전기, 가스, 오수, 고압선 등
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1, 2-1, 6 / A	0.90	1.00	0.98	0.90	1.00	1.00	0.794
결정 의견	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(형상, 접면도로 상태 등)이 각각 열세하여 그 개별요인비교치는 열세함.						
2-2, 3, 4, 5 / A	0.90	1.00	0.98	0.90	0.33	1.00	0.262
결정 의견	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상, 접면도로 상태 등) 및 행정적조건(행정상의 규제정도 등)이 각각 열세하여 그 개별요인비교치는 열세함.						

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가격자료

(1) 거래사례

거래 사례 # 1	소재지	경기도 남양주시 화도읍 가곡리 131-47				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	대	230	340,100	150,000,000
	건 물	—		—	—	2025.03.20
토지단가		$150,000,000 / 230 \approx 652,000\text{원/m}^2$ $\text{거래가격} / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$				
토지특성		세로(가), 사다리형, 완경사				
기타		토지만의 거래사례임				

거래 사례 # 2	소재지	경기도 남양주시 화도읍 가곡리 131-34				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	대	230	324,100	200,000,000
	건 물	—		—	—	2024.01.12
토지단가		$200,000,000 / 230 = 870,000\text{원/m}^2$ $\text{거래가격} / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$				
토지특성		세로(가), 사다리형, 완경사				
기타		토지만의 거래사례임.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 # 3	소재지	경기도 남양주시 화도읍 창현리 257-14				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	대	149	115,800	100,000,000
	건 물	—		—	—	2024.01.24
토지단가		$100,000,000 / 149 = 671,000\text{원/m}^2$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		세로(불), 정방형, 평지				
기타		토지만의 거래사례임.				

거래 사례 # 4	소재지	경기도 남양주시 화도읍 차산리 254				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	대	542	421,900	398,529,412
	건 물	—		—	—	2024.09.29
토지단가		$398,529,412 / 542 = 735,000\text{원/m}^2$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		세로(불), 정방형, 평지				
기타		토지2건의 거래사례 중 해당필지의 신고내역.				

※ 토지단가(유효숫자 3자리로 표시) = 거래가격 ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 감정평가사례

【 경기도 남양주시 화도읍 】

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지감정 평가액(원)	감정평가 목적
							기준시점
#1	가곡리 258-71	대	499	계획관리 (단독주택)	668,000	333,332,000	법원경매 2024.09.20
#2	가곡리 131-47	대	230	계획관리 (주거나지)	654,000	150,420,000	담보 2025.05.07
#3	가곡리 319-22	대	942	계획관리 (단독주택)	601,000	566,142,000	시가참고 2025.03.28
#4	가곡리 27-19	대	304	계획관리 (주거나지)	721,000	219,184,000	담보 2024.07.26

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
계획관리	다세대	다세대	세로(가)	651,000 ~ 719,000	실거래가자료 및 현장조사 등

※ 대지의 경우 가로조건, 접면너비, 면적, 경사 및 주위토지 이용상황 등에 따라 편차가 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

(2) 사례 선정

선정 사례	평가사례 #1
적용 표준지	A
선정 의견	상기 인근 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교 가능성이 높은 사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 표준지 #A 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
평가사례#1	668,000	1.00	1.03343	1.000	1.256	867,056	1.88
#A	446,900	—	1.02711	—	—	459,015	
사정보정	비교사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【경기도 남양주시 계획관리지역】 2024.09.20 ~ 2025.11.28						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.15	1.00	1.03	1.06	1.00	1.00	1.256
	표준지는 사례에 대비하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 환경 조건(인근환경 등) 및 획지조건(형상, 접면도로 상태 등)이 각각 우세하여 그 개별요인비교치는 우세함.						

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	1.88
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래 사례, 감정평가사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 88% 상향 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	446,900	1.02711	1.000	0.794	1.88	685,182	685,000
2-1	446,900	1.02711	1.000	0.794	1.88	685,182	685,000
2-2	446,900	1.02711	1.000	0.262	1.88	226,093	226,000
3	446,900	1.02711	1.000	0.262	1.88	226,093	226,000
4	446,900	1.02711	1.000	0.262	1.88	226,093	226,000
5	446,900	1.02711	1.000	0.262	1.88	226,093	226,000
6	446,900	1.02711	1.000	0.794	1.88	685,182	685,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	255	685,000	174,675,000	—
2-1	171	685,000	117,135,000	
2-2	2	226,000	452,000	
3	92	226,000	20,792,000	
4	79	226,000	17,854,000	
5	23	226,000	5,198,000	
6	700	685,000	479,500,000	김기홍
합계	1,322	—	₩815,606,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

거래사례 선정의견		다음의 거래사례는 감정평가대상 부동산의 인근지역, 동일수급권내 소재 하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용 상황과 주위 환경 등 본건과 비교 유사성이 높아 비교사례로 선정함.				
거래 사례 # 1	소재지	경기도 남양주시 화도읍 가곡리 131-47				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	대	230	340,100	150,000,000
	건 물	—		—	—	2025.03.20
토지단가		$150,000,000 / 230 \approx 652,000\text{원/m}^2$ $\text{거래가격} / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$				
토지특성		세로(가), 사다리형, 완경사				
기타		토지만의 거래사례임				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
경기도 남양주시 계획관리지역	2025.03.20 ~ 2025.11.28	2.029	1.02029

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	거래사례와 본건 토지는 동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1, 2-1, 6 / #1	1.00	1.01	0.99	1.10	1.00	1.00	1.100
결정 의견	본건은 거래사례 대비하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 및 획지조건(방위, 고저, 경사 등)이 각각 우세하고, 환경조건(인근환경 등)이 열세하여 종합적으로 고려시 그 개별요인비교치는 우세함.						
2-2, 3, 4, 5 / #1	1.00	1.01	0.99	1.10	0.33	1.00	0.363
결정 의견	본건은 거래사례 대비하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 및 획지조건(방위, 고저, 경사 등)이 각각 우세하고, 환경조건(인근환경 등) 및 행정적조건(행정상의 규제정도 등)이 각각 열세하여 종합적으로 고려시 그 개별요인비교치는 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	652,000	1.00	1.02029	1.000	1.100	731,752	731,000
2-1	652,000	1.00	1.02029	1.000	1.100	731,752	731,000
2-2	652,000	1.00	1.02029	1.000	0.363	241,478	241,000
3	652,000	1.00	1.02029	1.000	0.363	241,478	241,000
4	652,000	1.00	1.02029	1.000	0.363	241,478	241,000
5	652,000	1.00	1.02029	1.000	0.363	241,478	241,000
6	652,000	1.00	1.02029	1.000	1.100	731,752	731,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	255	731,000	186,405,000	—
2-1	171	731,000	125,001,000	
2-2	2	241,000	482,000	
3	92	241,000	22,172,000	
4	79	241,000	19,039,000	
5	23	241,000	5,543,000	
6	700	731,000	511,700,000	김기홍
합계	1,322	—	₩870,342,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토 지	815,606,000	870,342,000	—

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기 호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	255	685,000	174,675,000	—
2-1	171	685,000	117,135,000	
2-2	2	226,000	452,000	
3	92	226,000	20,792,000	
4	79	226,000	17,854,000	
5	23	226,000	5,198,000	
6	700	685,000	479,500,000	—
합계	1,322	—	₩815,606,000	김기홍

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 거래사례비교법에 의한 구분건물(기호7 ~ 기호28) 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	동수 층/호수	전유면 적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가:원/㎡)	거래시점
							신축년도
#1	가곡리 247-131	숨마을	에이동 1/106호	84.34	158.52	275,000,000	2025.05.15
						3,260,000	2015
#2	가곡리 247-62	양지마을	304동 1/102호	73.74	112.33	215,000,000	2025.07.18
						2,920,000	2014
#3	가곡리 240-13	행복마을	102 1/101호	84.56	150.17	338,000,000	2024.12.26
						3,980,000	2017

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 감정평가 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정함.

【시점수정치 산출】

유형	시군구	시점수정치	매매가격지수			비고
연립다세대	경기 동부1권	1.00300	거래시점	2025.05.15	100.0	100.3/100.0
			기준시점	2025.11.28	100.3	

1) 지역 : 경기 동부1권(25.05.15~25.11.28)

2) 유형 : 연립다세대

거래시점 : 2025.05.15, 2025년04월 지수를 적용 함. (적용:2025년04월) : 100.0

기준시점 : 2025.11.28, 2025년10월 지수를 적용 함. (적용:2025년10월) : 100.3

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

【주거용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
외부 요인	가로조건
	접근조건
	환경조건
	획지조건
	행정적조건
	기타조건
내부 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등
	노후도
	전용률
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적 요인	층별, 위치별 차이
	베란다의 유무 및 면적의 대소
	주차장 등의 유무
	부지에 대한 지분면적의 대소
누 계	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	외부요인	내부요인	개별적요인	가치형성 요인비교
기호7, 8 / #1	1.00	1.03	0.75	0.77
결정 의견	본건은 거래사례 대비하여 내부요인(노후도, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등)이 우세하고, 개별적요인(부지에 대한 지분면적의 대소 등)이 열세하여 종합적으로 비교시 그 가치형성요인은 열세함.			
기호9, 11 / #1	1.00	1.03	0.77	0.79
결정 의견	본건은 거래사례 대비하여 내부요인(노후도, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등)이 우세하고, 개별적요인(부지에 대한 지분면적의 대소 등 열세 / 층별, 위치별 차이 등 우세)이 열세하여 종합적으로 비교시 그 가치형성요인은 열세함.			
기호10 / #1	1.00	1.03	0.79	0.81
결정 의견	본건은 거래사례 대비하여 내부요인(노후도, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등)이 우세하고, 개별적요인(부지에 대한 지분면적의 대소 등 열세 / 층별, 위치별 차이 등 우세)이 열세하여 종합적으로 비교시 그 가치형성요인은 열세함.			
기호12, 14, 15, 17 / #1	1.00	1.03	0.80	0.82
결정 의견	본건은 거래사례 대비하여 내부요인(노후도, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등)이 우세하고, 개별적요인(부지에 대한 지분면적의 대소 등 열세 / 층별, 위치별 차이 등 우세)이 열세하여 종합적으로 비교시 그 가치형성요인은 열세함.			
기호13, 16 / #1	1.00	1.03	0.82	0.84
결정 의견	본건은 거래사례 대비하여 내부요인(노후도, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등)이 우세하고, 개별적요인(부지에 대한 지분면적의 대소 등 열세 / 층별, 위치별 차이 등 우세)이 열세하여 종합적으로 비교시 그 가치형성요인은 열세함.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	외부요인	내부요인	개별적요인	가치형성 요인비교
기호18, 19 / #1	1.00	1.01	0.75	0.76
결정 의견	본건은 거래사례 대비하여 내부요인(노후도, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등)이 우세하고, 개별적요인(부지에 대한 지분면적의 대소 등)이 열세하여 종합적으로 비교시 그 가치형성요인은 열세함.			
기호20, 22 / #1	1.00	1.01	0.76	0.77
결정 의견	본건은 거래사례 대비하여 내부요인(노후도, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등)이 우세하고, 개별적요인(부지에 대한 지분면적의 대소 등 열세 / 층별, 위치별 차이 등 우세)이 열세하여 종합적으로 비교시 그 가치형성요인은 열세함.			
기호21, 23, 25, 26, 28 / #1	1.00	1.01	0.79	0.80
결정 의견	본건은 거래사례 대비하여 내부요인(노후도, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등)이 우세하고, 개별적요인(부지에 대한 지분면적의 대소 등 열세 / 층별, 위치별 차이 등 우세)이 열세하여 종합적으로 비교시 그 가치형성요인은 열세함.			
기호24, 27 / #1	1.00	1.01	0.82	0.83
결정 의견	본건은 거래사례 대비하여 외부요인(행정적조건 등)이 열세하고, 내부요인(노후도, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등 우세하고, 설계, 설비, 시공상태의 양부 등에서 열세함) 및 개별적요인(층별, 위치별 차이)에서 각각 우세하여 종합적으로 비교시 그 가치형성요인은 열세함.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
기호7	275,000,000 (@3,260,000)	1.000	1.00300	0.77	42.49 / 84.34	106,998,450	107,000,000 (@2,520,000)
기호8	275,000,000 (@3,260,000)	1.000	1.00300	0.77	43.27 / 84.34	108,962,648	109,000,000 (@2,520,000)
기호9	275,000,000 (@3,260,000)	1.000	1.00300	0.79	42.49 / 84.34	109,777,631	110,000,000 (@2,590,000)
기호10	275,000,000 (@3,260,000)	1.000	1.00300	0.81	40.89 / 84.34	108,318,381	108,000,000 (@2,640,000)
기호11	275,000,000 (@3,260,000)	1.000	1.00300	0.79	43.27 / 84.34	111,792,847	112,000,000 (@2,590,000)
기호12	275,000,000 (@3,260,000)	1.000	1.00300	0.82	42.49 / 84.34	113,946,401	114,000,000 (@2,680,000)
기호13	275,000,000 (@3,260,000)	1.000	1.00300	0.84	40.89 / 84.34	112,330,173	112,000,000 (@2,740,000)
기호14	275,000,000 (@3,260,000)	1.000	1.00300	0.82	43.27 / 84.34	116,038,145	116,000,000 (@2,680,000)
기호15	275,000,000 (@3,260,000)	1.000	1.00300	0.82	42.49 / 84.34	113,946,401	114,000,000 (@2,680,000)
기호16	275,000,000 (@3,260,000)	1.000	1.00300	0.84	40.89 / 84.34	112,330,173	112,000,000 (@2,740,000)
기호17	275,000,000 (@3,260,000)	1.000	1.00300	0.82	43.27 / 84.34	116,038,145	116,000,000 (@2,680,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/m ²)
기호18	275,000,000 (@3,260,000)	1.000	1.00300	0.76	43.27 / 84.34	107,547,549	108,000,000 (@2,500,000)
기호19	275,000,000 (@3,260,000)	1.000	1.00300	0.76	42.63 / 84.34	105,956,830	106,000,000 (@2,490,000)
기호20	275,000,000 (@3,260,000)	1.000	1.00300	0.77	43.27 / 84.34	108,962,648	109,000,000 (@2,520,000)
기호21	275,000,000 (@3,260,000)	1.000	1.00300	0.80	41.38 / 84.34	108,263,111	108,000,000 (@2,610,000)
기호22	275,000,000 (@3,260,000)	1.000	1.00300	0.77	42.63 / 84.34	107,350,998	107,000,000 (@2,510,000)
기호23	275,000,000 (@3,260,000)	1.000	1.00300	0.80	43.27 / 84.34	113,207,946	113,000,000 (@2,610,000)
기호24	275,000,000 (@3,260,000)	1.000	1.00300	0.83	41.38 / 84.34	112,322,978	112,000,000 (@2,710,000)
기호25	275,000,000 (@3,260,000)	1.000	1.00300	0.80	42.63 / 84.34	111,533,505	112,000,000 (@2,630,000)
기호26	275,000,000 (@3,260,000)	1.000	1.00300	0.80	43.27 / 84.34	113,207,946	113,000,000 (@2,610,000)
기호27	275,000,000 (@3,260,000)	1.000	1.00300	0.83	41.38 / 84.34	112,322,978	112,000,000 (@2,710,000)
기호28	275,000,000 (@3,260,000)	1.000	1.00300	0.80	42.63 / 84.34	111,533,505	111,000,000 (@2,630,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

•인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

(단위 : 천원)

기 호	소재지	건물명	동수 층/호수	전유면 적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가/㎡)	기준시점 신축년도
#1	가곡리 295-25	자작나무빌	B동 4/401	55.98	62.14	기타	207,000 (@3,700)	2025.02.20 2019
#2	가곡리 240-16	꿈의마을	102동 1/103	84.68	165.97	법원경매	337,000 (@3,980)	2025.07.08 2017
#3	가곡리 167-81	예당 에스-클래스	107동 1/101	59.86	68.63	법원경매	151,000 (@2,520)	2025.11.17 2013
#4	가곡리 135-18	킹덤빌리지 이단지	나동 3/302	103.47	102.24	법원경매	267,000 (@2,580)	2025.08.21 2021

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

•시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건	세로(가)	다세대	@2,500,000~ @2,750,000원/㎡	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

공동주택(다세대)의 경우 선호면적 및 위치별, 층별 효용에 따른 가격편차가 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

•경매통계자료

소재지	통계기간	물건구분	매각가율(%)	매각건수(건)
경기도 남양주시	최근 1년	전체	76.1	568
		연립주택, 다세대	67.3	80
		대지	47.6	4

▶ 자료출처 : 대한민국 법원 법원경매정보

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
기호7	제1층 제101호	42.49	107,000,000	@2,520,000	제에이동
기호8	제1층 제102호	43.27	109,000,000	@2,520,000	
기호9	제2층 제201호	42.49	110,000,000	@2,590,000	
기호10	제2층 제202호	40.89	108,000,000	@2,640,000	
기호11	제2층 제203호	43.27	112,000,000	@2,590,000	
기호12	제3층 제301호	42.49	114,000,000	@2,680,000	
기호13	제3층 제302호	40.89	112,000,000	@2,740,000	
기호14	제3층 제303호	43.27	116,000,000	@2,680,000	
기호15	제4층 제401호	42.49	114,000,000	@2,680,000	
기호16	제4층 제402호	40.89	112,000,000	@2,740,000	
기호17	제4층 제403호	43.27	116,000,000	@2,680,000	

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
기호18	제1층 제101호	43.27	108,000,000	@2,500,000	제비동
기호19	제1층 제102호	42.63	106,000,000	@2,490,000	
기호20	제2층 제201호	43.27	109,000,000	@2,520,000	
기호21	제2층 제202호	41.38	108,000,000	@2,610,000	
기호22	제2층 제203호	42.63	107,000,000	@2,510,000	
기호23	제3층 제301호	43.27	113,000,000	@2,610,000	
기호24	제3층 제302호	41.38	112,000,000	@2,710,000	
기호25	제3층 제303호	42.63	112,000,000	@2,630,000	
기호26	제4층 제401호	43.27	113,000,000	@2,610,000	
기호27	제4층 제402호	41.38	112,000,000	@2,710,000	
기호28	제4층 제403호	42.63	111,000,000	@2,630,000	
감정평가액 합계			₩2,441,000,000	-	김기홍

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액

1. 감정평가액

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,322	—	815,606,000	—
구분건물	22개호	—	2,441,000,000	—
합 계			₩3,256,606,000	김기홍

2. 결정 의견

상기 토지의 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정 하였으며, 감정평가 목적 상 적절한 것으로 판단됨.

상기 구분건물의 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 가액으로 결정함.

토지건물 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 화도읍 가곡리	266-2	대	계획관리지역	255		685,000	174,675,000	
2-1	동소	266-3	대	계획관리지역	171		685,000	117,135,000	
2-2	"	266-19	도로	계획관리지역	2		226,000	452,000	
3	"	266-9	답	계획관리지역	92		226,000	20,792,000	
4	"	266-10	도	계획관리지역	79		226,000	17,854,000	
5	"	266-12	도	계획관리지역	23		226,000	5,198,000	
6	"	266-13	대	계획관리지역	700		685,000	479,500,000	
7	경기도 남양주시 화도읍 가곡리	266-13, 266-2, 266-3	다세대주택 (11세대) 제에이동	철근콘크리트 구조 평지붕 4층					
				지층	350.91				
				1층	109.7				
				2층 ~ 4층	각 150.59				
				옥탑	19.74				
	동소	위 지상		(내) 철근콘크리트					

토지건물 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	"	"		구조 제1층 제101호	42.49		-	107,000,000	구분건물 기호7 ~ 기호28 전부 대지권없음. 비준가액. 공용부분 포함.
				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102호	43.27		-	109,000,000	
9	"	"		(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제201호	42.49		-	110,000,000	
10	"	"		(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제202호	40.89		-	108,000,000	
11	"	"		(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제203호	43.27		-	112,000,000	
12	"	"		(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제301호	42.49		-	114,000,000	
13	"	"		(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제302호	40.89		-	112,000,000	

토지건물 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	"	"		(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제303호	43.27		-	116,000,000	
15	"	"		(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제401호	42.49		-	114,000,000	
16	"	"		(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제402호	40.89		-	112,000,000	
17	"	"		(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제403호	43.27		-	116,000,000	
18	경기도 남양주시 화도읍 가곡리	266-2, 266-3, 266-13	공동주택 제비동	철근콘크리트 구조 평지붕 지상4층					
				1층	109.99				
				2층 ~ 4층	각 151.37				
18	"	위 지상		(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	43.27		-	108,000,000	

토지건물 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	
19	"	"		(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102호	42.63		-	106,000,000	
20	"	"		(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제201호	43.27		-	109,000,000	
21	"	"		(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제202호	41.38		-	108,000,000	
22	"	"		(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제203호	42.63		-	107,000,000	
23	"	"		(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제301호	43.27		-	113,000,000	
24	"	"		(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제302호	41.38		-	112,000,000	
25	"	"		(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제303호	42.63		-	112,000,000	

토지건물 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	
26	"	"		(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제401호	43.27		-	113,000,000	
27	"	"		(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제402호	41.38		-	112,000,000	
28	"	"		(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제403호	42.63		-	111,000,000	
합 계								₩3,256,606,000.-	
				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 화도읍 가곡리 소재 가곡초등학교 북서측에 위치하며, 인근은 단독주택, 공동주택 및 전, 답 등이 혼재하는 마을주변 농경지대 및 소규모 공장지대로 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하고, 남동측으로 비룡로가, 동측으로 수도권제2순환고속도로(포천-화도)가 각각 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

기호1, 2-1, 2-2, 3, 4, 5, 6 :
인근필지 및 도로와 대체로 평탄한 부정형 토지임.

기호1, 2, 6 : 다세대 건부지로 이용중임.
기호2-2, 3, 4, 5 : 도로 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 그 상태가 보통인 폭 8M 미만의 도로를 통하여 통행 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1, 2-1, 2-2, 3, 4, 5, 6 :
계획관리지역 , 성장관리계획구역(일반형, 도시개발과 문의),
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>,
수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>임.

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

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 그 구조 등은 귀 제시 및 등기사항전부증명서 등에 따르며, 본건 위치확인인은 실제조사, 인근 탐문 등을 통해 위치 확인하였음.

본건의 기호1(가곡리 266-2), 기호2(가곡리 266-3), 기호6(가곡리 266-13)의 경우 귀 제시 목록상 지목이 공장용지 및 전이나, 기준시점 등기사항전부증명서 상 지목은 대임.

본건의 기호2(266-3)의 경우 귀 제시 목록상 면적(173㎡)이 기준시점 토지대장 및 등기사항전부증명서 상 면적(171㎡)과 상이하나, 이는 266-19번지로의 분할에 기인한 것으로 확인됨. 따라서 기호2-1은 가곡리266-3, 기호2-2는 가곡리 266-19로 각각 표시하오니, 경매참여 및 진행시 참고하시기 바람.

본건 토지의 경우, 정확한 경계 및 면적의 산정을 위한 측량이 실시 될 경우 그 면적과 경계 등이 상이할 수 있으니 경매진행 및 참여시 참고하시기 바람.

본건 집합건축물대장 상 집합건물의 허가일(2015.12.23.), 착공일(2016.08.17.) 및 사용승인일(2024.04.24.)이 기재되어 있으나, 등기사항전부증명서(집합건물) 상 ‘건축법상 사용승인 받지 않은 건물임’ 기재되어 있음.

본건 집합건물 제에이동(기호7~17)과 제비동(기호18~28)의 각 동별 및 각 호별 내부 마감재 및 설비내역에 다소 차이가 있을 수 있으니, 경매진행 및 참여시 참고하시기 바람.

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)	

본건 집합건물 제에이동(기호7~17)과 제비동(기호18~28) 등기사항전부증명서와
집합건축물대장에 기재된 각각 호별 전유면적이 상이한 부분이 있어, 등기사항전부증명서
기재된 면적을 기준으로 감정평가하였으며, 공용면적 및 전용률 산정을 위한 부분은
집합건축물대장을 참고하여 작성하였으니 경매진행 및 참여시 참고하시기 바람.

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 기호7 ~ 기호17 철근콘크리트구조 철근콘크리트붕 지하1층, 지상4층 건 중 제1층 제101호, 제1층 제102호, 제2층 제201호, 제2층 제202호, 제2층 제203호, 제3층 제301호, 제3층 제302호, 제3층 제303호, 제4층 제401호, 제4층 제402호, 제4층 제403호 임. 기호18 ~ 기호28 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상4층 건 중 제1층 제101호, 제1층 제102호, 제2층 제201호, 제2층 제202호, 제2층 제203호, 제3층 제301호, 제3층 제302호, 제3층 제303호, 제4층 제401호, 제4층 제402호, 제4층 제403호 임. (2) 이용상태 공동주택(다세대) (기호7: 제1층 제101호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실2, 발코니 등), (기호8: 제1층 제102호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실2, 발코니 등), (기호9: 제2층 제201호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실2, 발코니 등), (기호10: 제2층 제202호 : 방2, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등), (기호11: 제2층 제203호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실2, 발코니 등), (기호12: 제3층 제301호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실2, 발코니 등), (기호13: 제3층 제302호 : 방2, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등), (기호14: 제3층 제303호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실2, 발코니 등), (기호15: 제4층 제401호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실2, 발코니 등), (기호16: 제4층 제402호 : 방2, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등), (기호17: 제4층 제403호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실2, 발코니 등)로 이용중임. 공동주택(다세대)		

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (4) 부합물 및 종물	(2) 이용상태 (5) 공부와의 차이	(3) 설비내역 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)
(기호18: 제1층 제101호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등), (기호19: 제1층 제102호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등), (기호20: 제2층 제201호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등), (기호21: 제2층 제202호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등), (기호22: 제2층 제203호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등), (기호23: 제3층 제301호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등), (기호24: 제3층 제302호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등), (기호25: 제3층 제303호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등), (기호26: 제4층 제401호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등), (기호27: 제4층 제402호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등), (기호28: 제4층 제403호 : 방1, 안방1, 주방, 거실, 욕실1, 발코니 등)으로 이용중임. (3) 설비내역 기본적인 위생설비와 급, 배수설비 및 전기설비, 난방설비, 소화설비 및 승강기설비 등이 갖추어져 있음. (4) 부합물 및 종물 해당사항 없음. (5) 공부와의 차이 해당사항 없음. (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 그 구조 등은 귀 제시 및 등기사항전부증명서 등에 따르며, 본건 위치확인인 실제조사, 인근 탐문 등을 통해 위치 확인하였음.		

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (4) 부합물 및 종물	(2) 이용상태 (5) 공부와의 차이	(3) 설비내역 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)
본건의 기호1(가곡리 266-2), 기호2(가곡리 266-3), 기호6(가곡리 266-13)의 경우 귀 제시 목록상 지목이 공장용지 및 전이나, 기준시점 등기사항전부증명서 상 지목은 대임. 본건의 기호2(266-3)의 경우 귀 제시 목록상 면적(173㎡)이 기준시점 토지대장 및 등기사항전부증명서 상 면적(171㎡)과 상이하나, 이는 266-19번지로의 분할에 기인한 것으로 확인됨. 따라서 기호2-1은 가곡리266-3, 기호2-2는 가곡리 266-19로 각각 표시하오니, 경매참여 및 진행시 참고하시기 바람. 본건 토지의 경우, 정확한 경계 및 면적의 산정을 위한 측량이 실시 될 경우 그 면적과 경계 등이 상이할 수 있으니 경매진행 및 참여시 참고하시기 바람. 본건 집합건축물대장 상 집합건물의 허가일(2015.12.23.), 착공일(2016.08.17.) 및 사용승인일(2024.04.24.)이 기재되어 있으나, 등기사항전부증명서(집합건물) 상 ‘건축법상 사용승인 받지 않은 건물임’ 기재되어 있음. 본건 집합건물 제에이동(기호7~17)과 제비동(기호18~28)의 각 동별 및 각 호별 내부 마감재 및 설비내역에 다소 차이가 있을 수 있으니, 경매진행 및 참여시 참고하시기 바람. 본건 집합건물 제에이동(기호7~17)과 제비동(기호18~28) 등기사항전부증명서와 집합건축물대장에 기재된 각각 호별 전유면적이 상이한 부분이 있어, 등기사항전부증명서 기재된 면적을 기준으로 감정평가하였으며, 공용면적 및 전용률 산정을 위한 부분은 집합건축물대장을 참고하여 작성하였으니 경매진행 및 참여시 참고하시기 바람. 임대관계 미상임.		

광역위치도



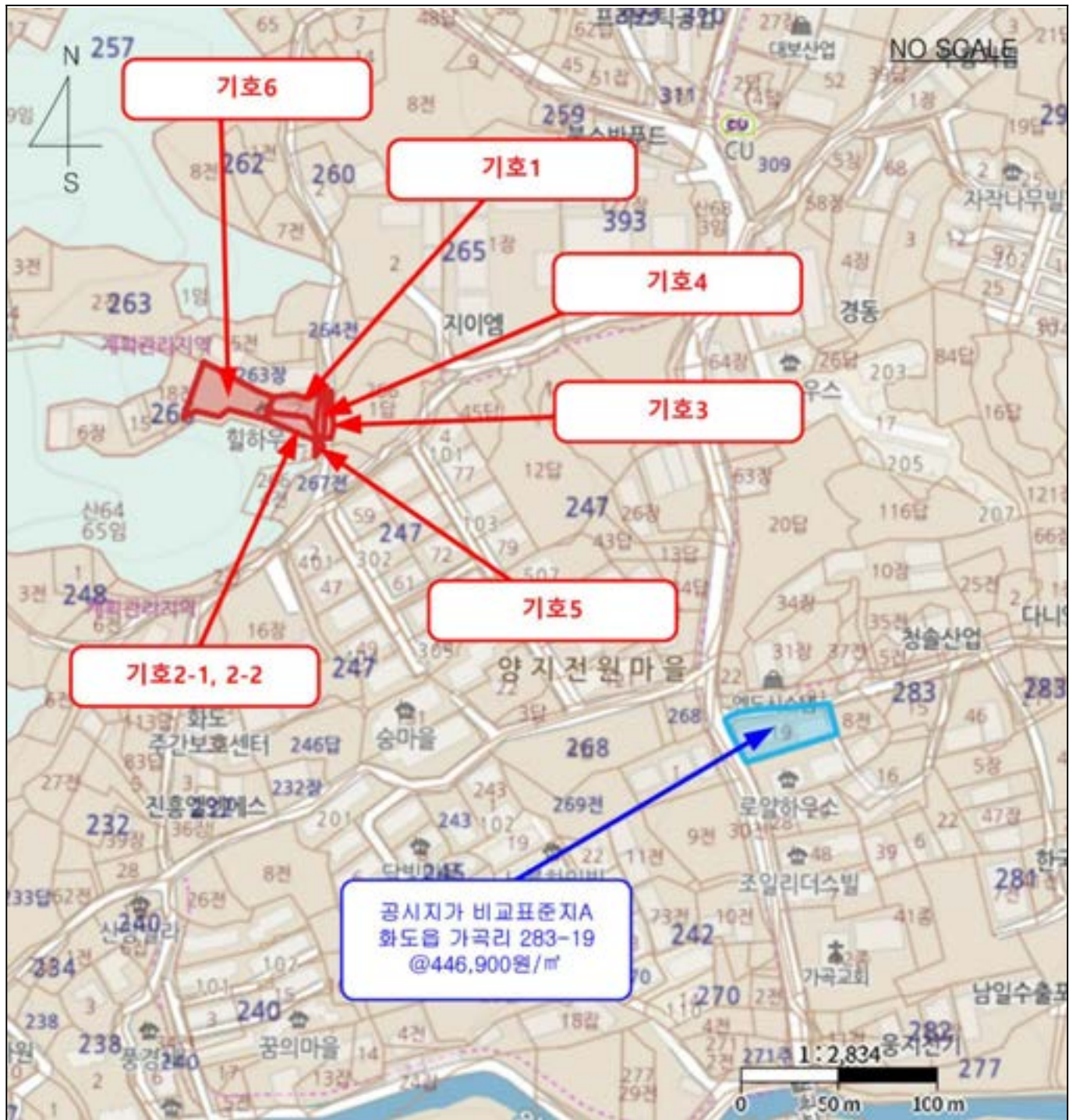
소재지	경기도 남양주시 화도읍 가곡리 266-2 외
-----	--------------------------



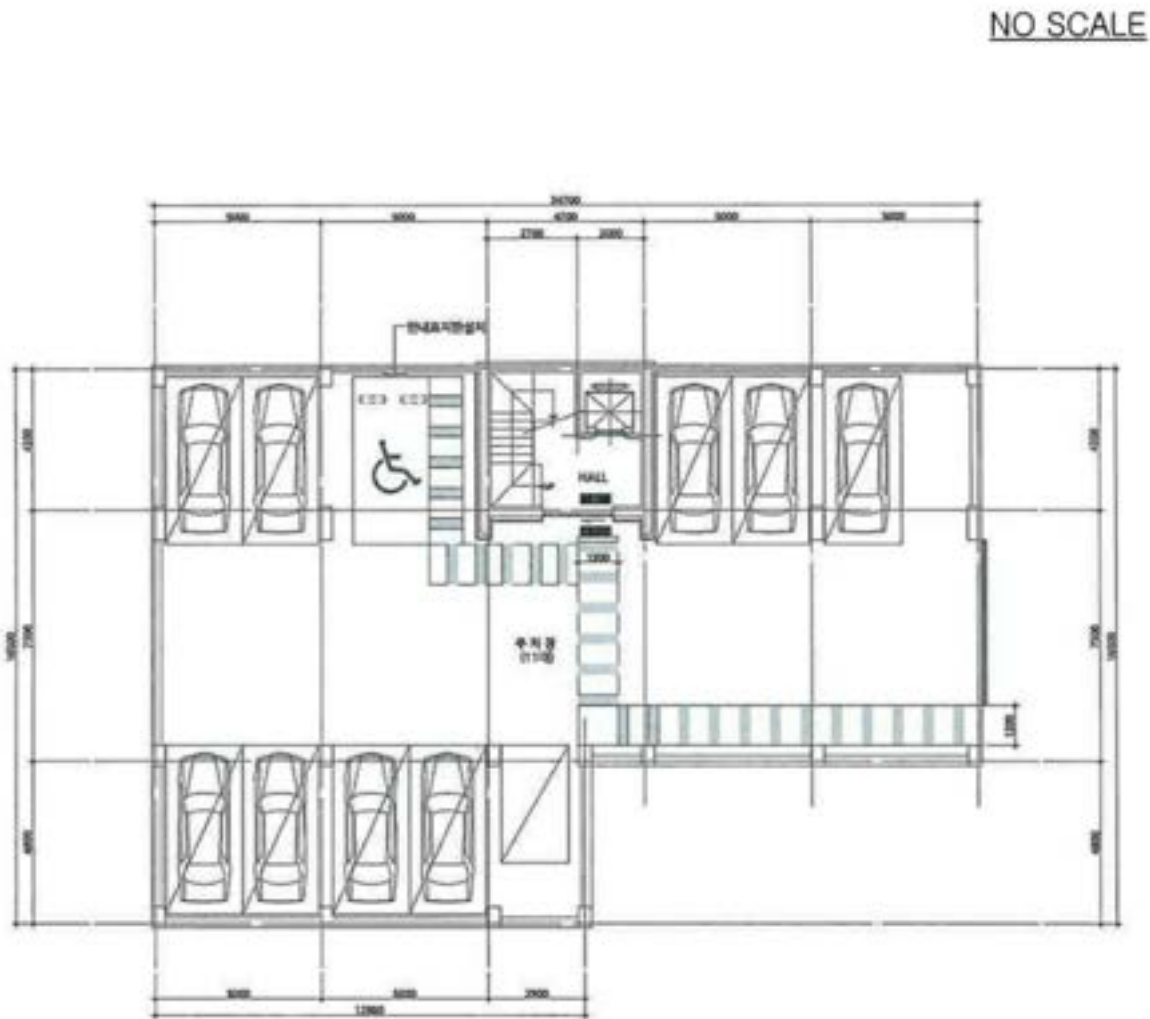
위 치 도



소재지 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 266-2 외



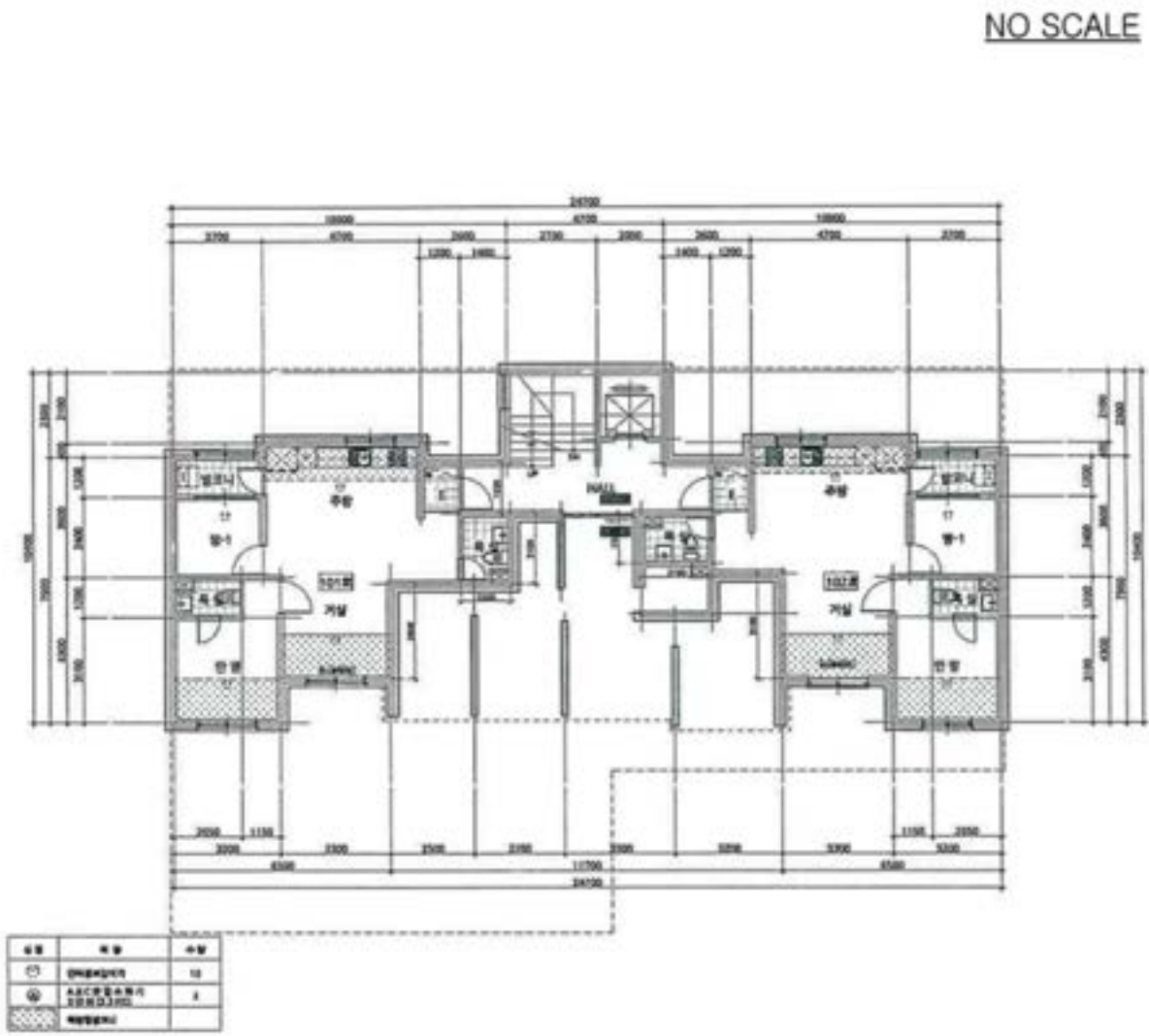
건 물 개 황 도 (제 에 이 동 지 하 1 층)



[기호 7 ~ 기호 17 제에이동 : 제지하1층 건축물현황도]

※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

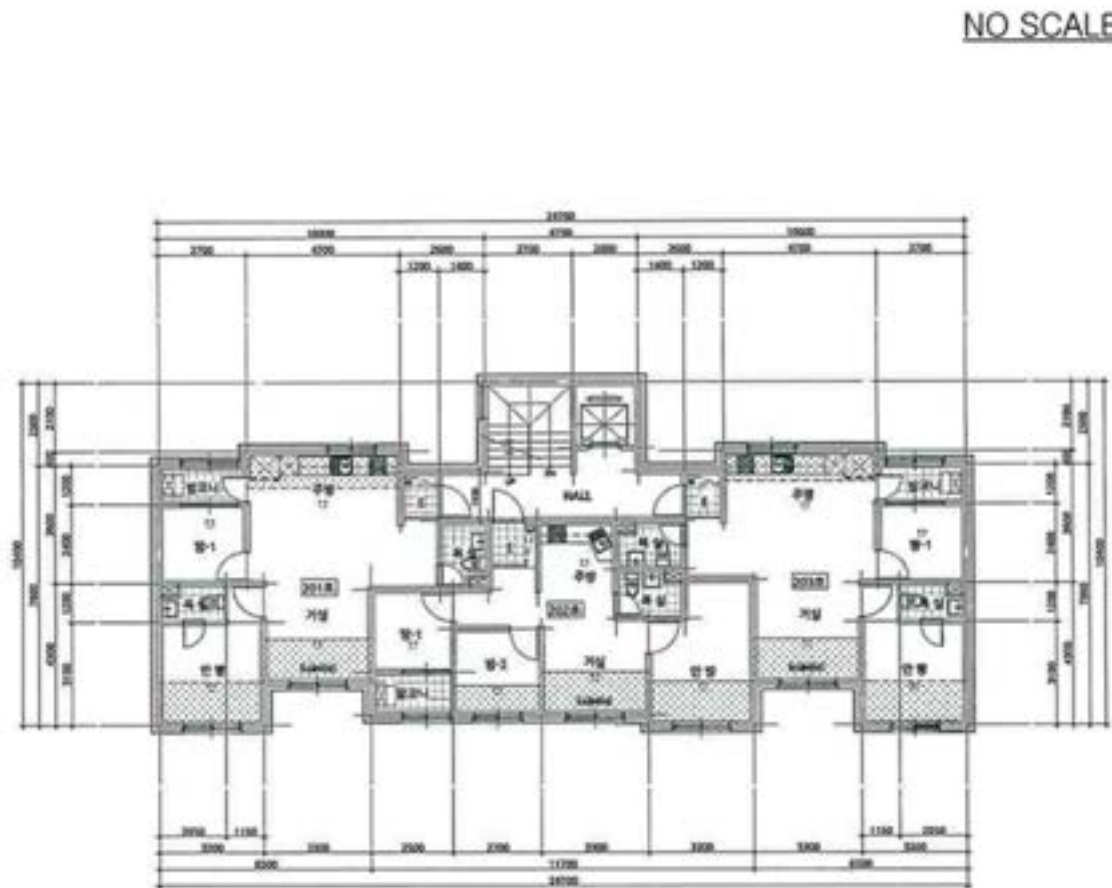
건 물 개 황 도 (제 에 이 동 제 1 층)



[기호 7 ~ 기호 17 제에이동 : 제1층 건축물현황도]

※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

건 물 개 황 도 (제 에 이 동 제 2 층)

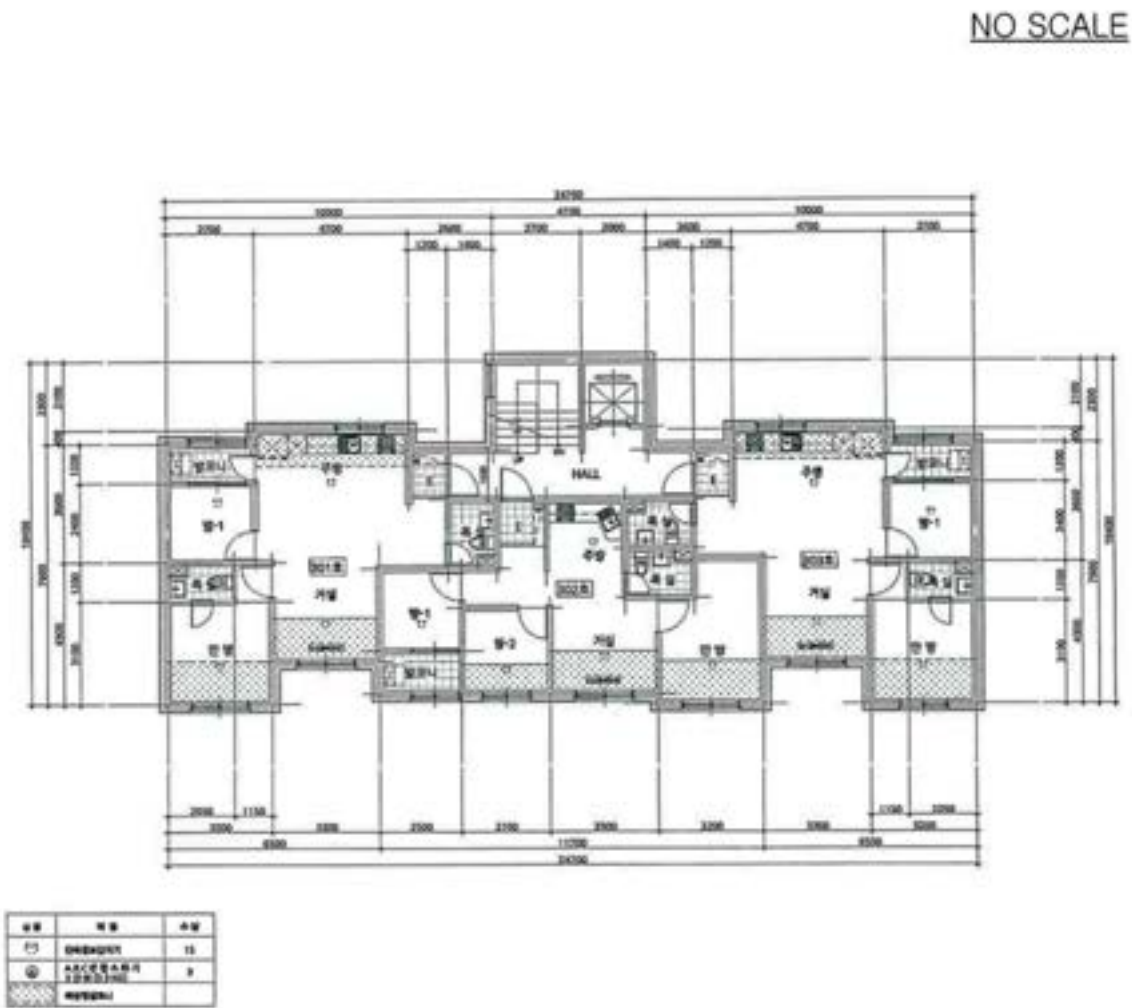


기호	의의	수량
○	내부공간구분기	12
□	내부공간구분기	3
■	내부공간구분기	

[기호 7 ~ 기호 17 제에이동 : 제2층 건축물현황도]

※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

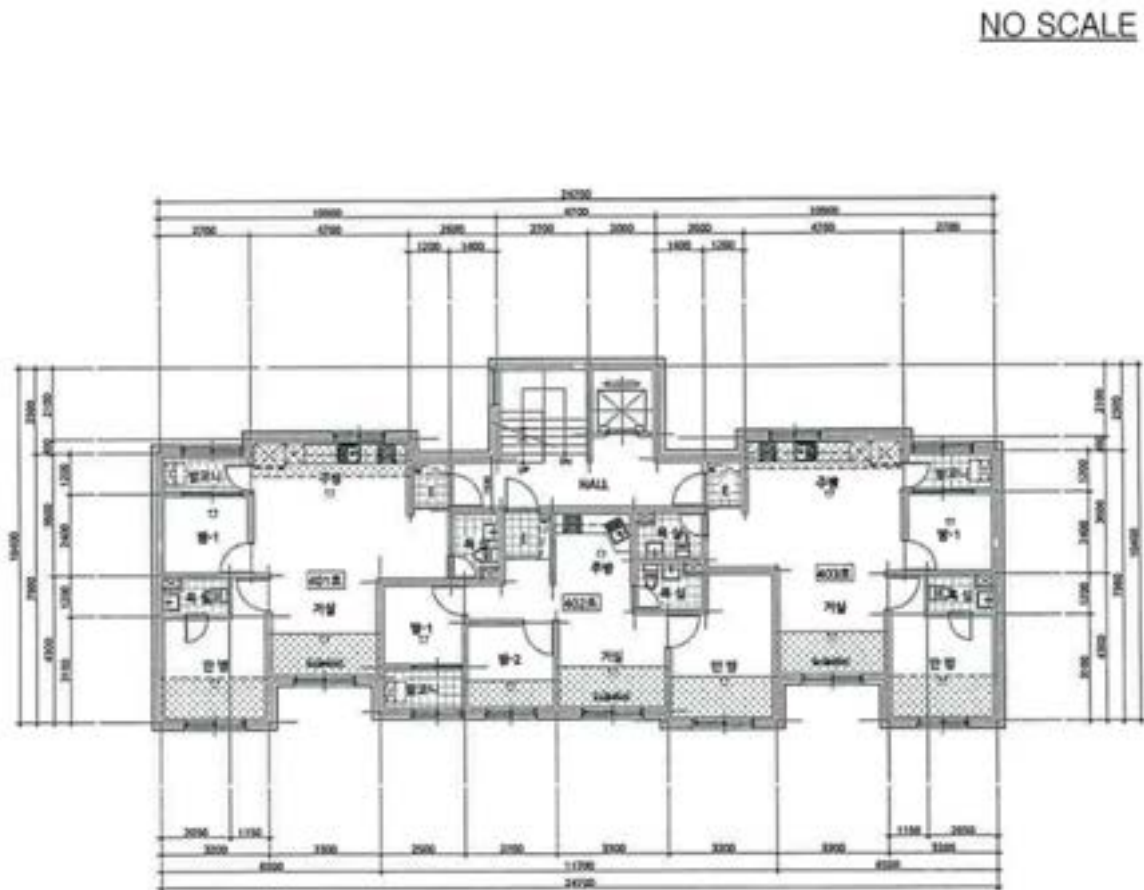
건 물 개 황 도 (제 에 이 동 제 3 층)



[기호 7 ~ 기호 17 제에이동 : 제3층 건축물현황도]

※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

건 물 개 황 도 (제 에 이 동 제 4 층)

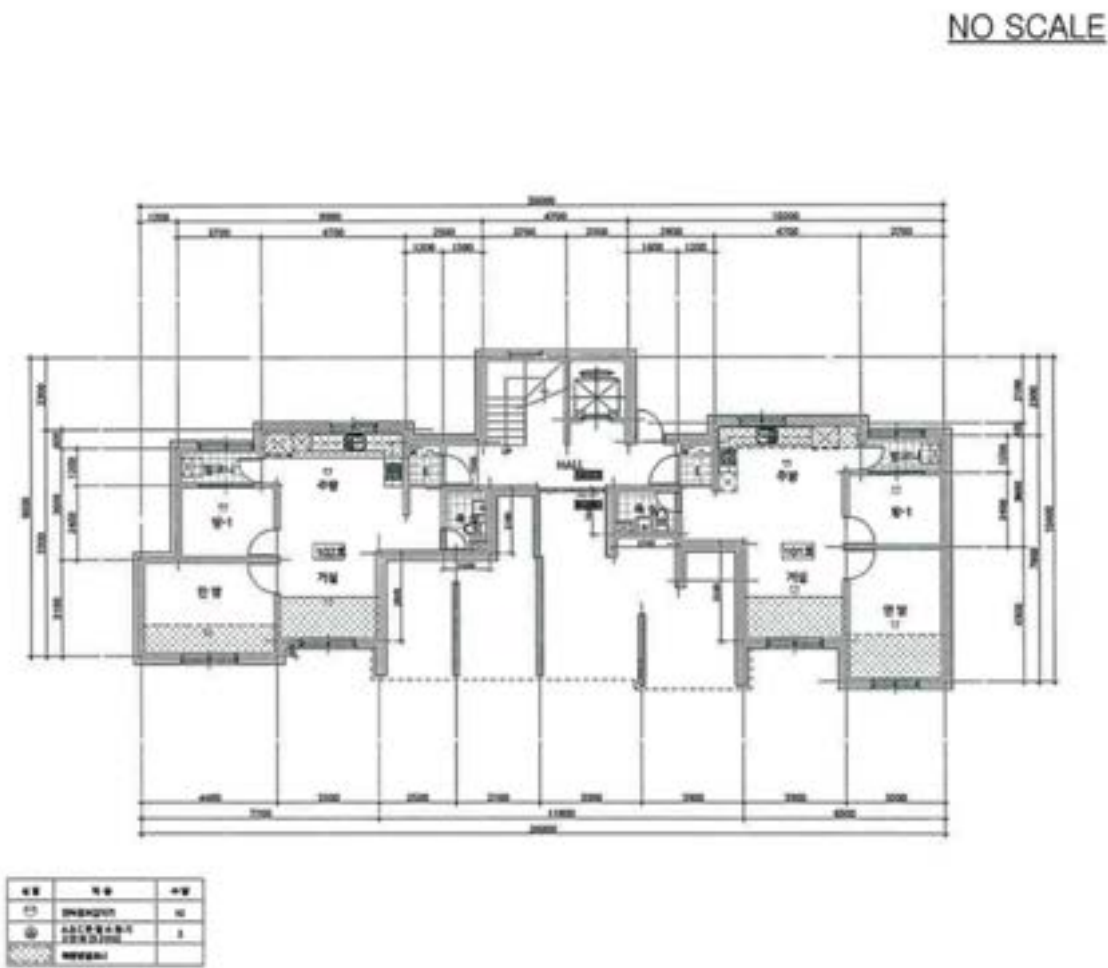


기호	구분	수량
○	단열재(단열재)	15
⊙	단열재(단열재) 및 구조물(구조물)	9
□	단열재(단열재)	

[기호 7 ~ 기호 17 제에이동 : 제4층 건축물현황도]

※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

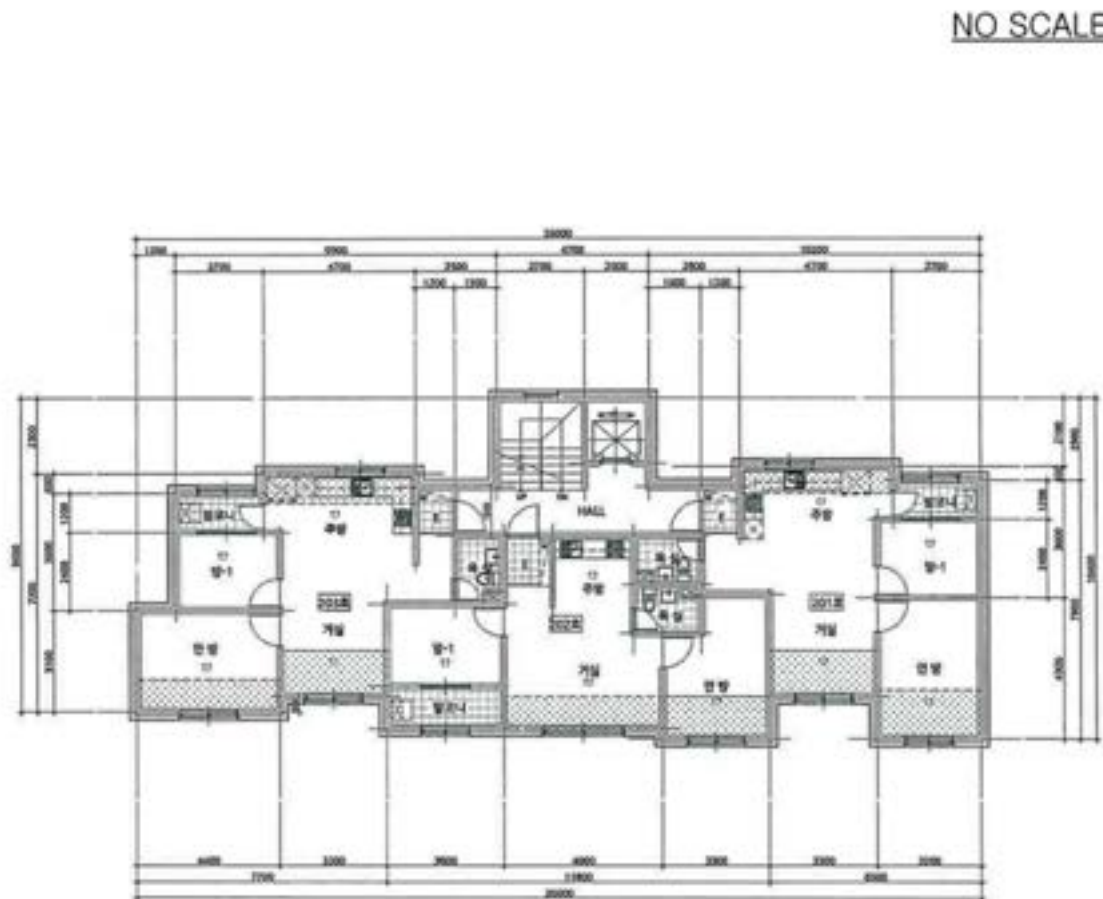
건 물 개 황 도 (제 비 동 제 1 층)



[기호 18 ~ 기호 28 제비동 : 제1층 건축물현황도]

※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

건 물 개 황 도 (제 비 동 제 2 층)

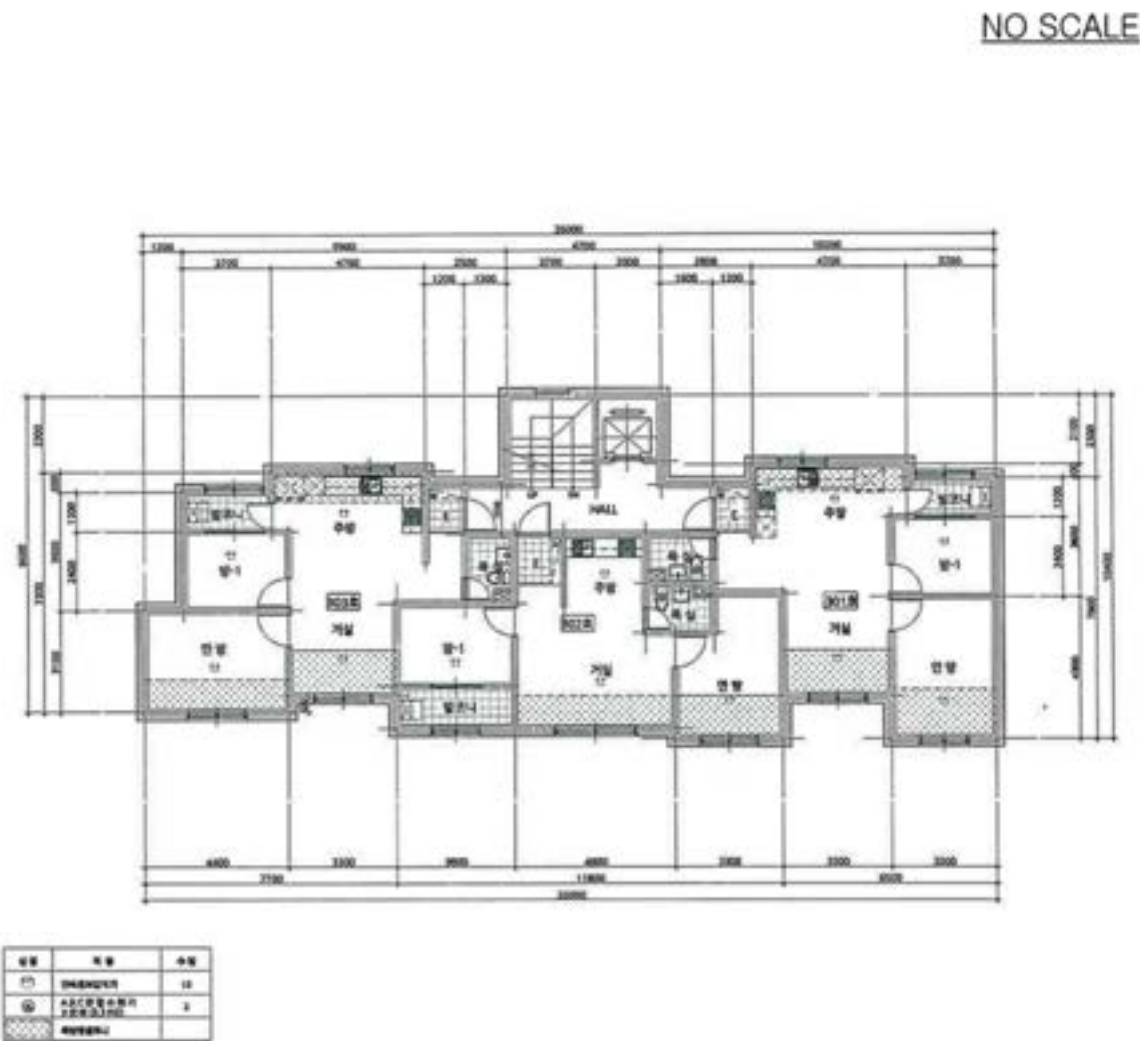


구분	구분	구분
○	전체세입자	18
●	소유주(소유주)	2
■	주거용	

[기호 18 ~ 기호 28 제비동 : 제2층 건축물현황도]

※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

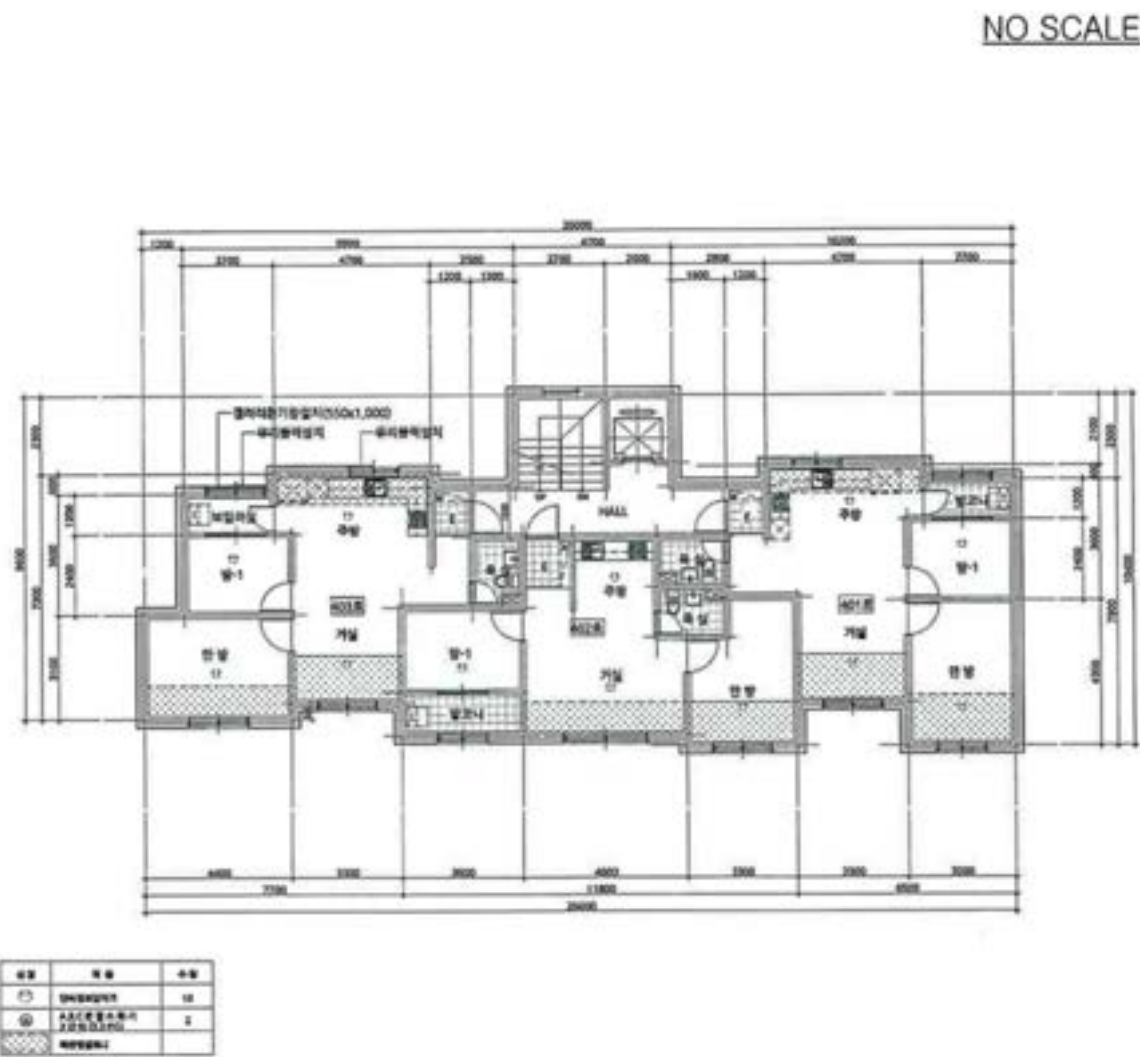
건 물 개 황 도 (제 비 동 제 3 층)



[기호 18 ~ 기호 28 제비동 : 제3층 건축물현황도]

※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

건 물 개 황 도 (제 비 동 제 4 층)



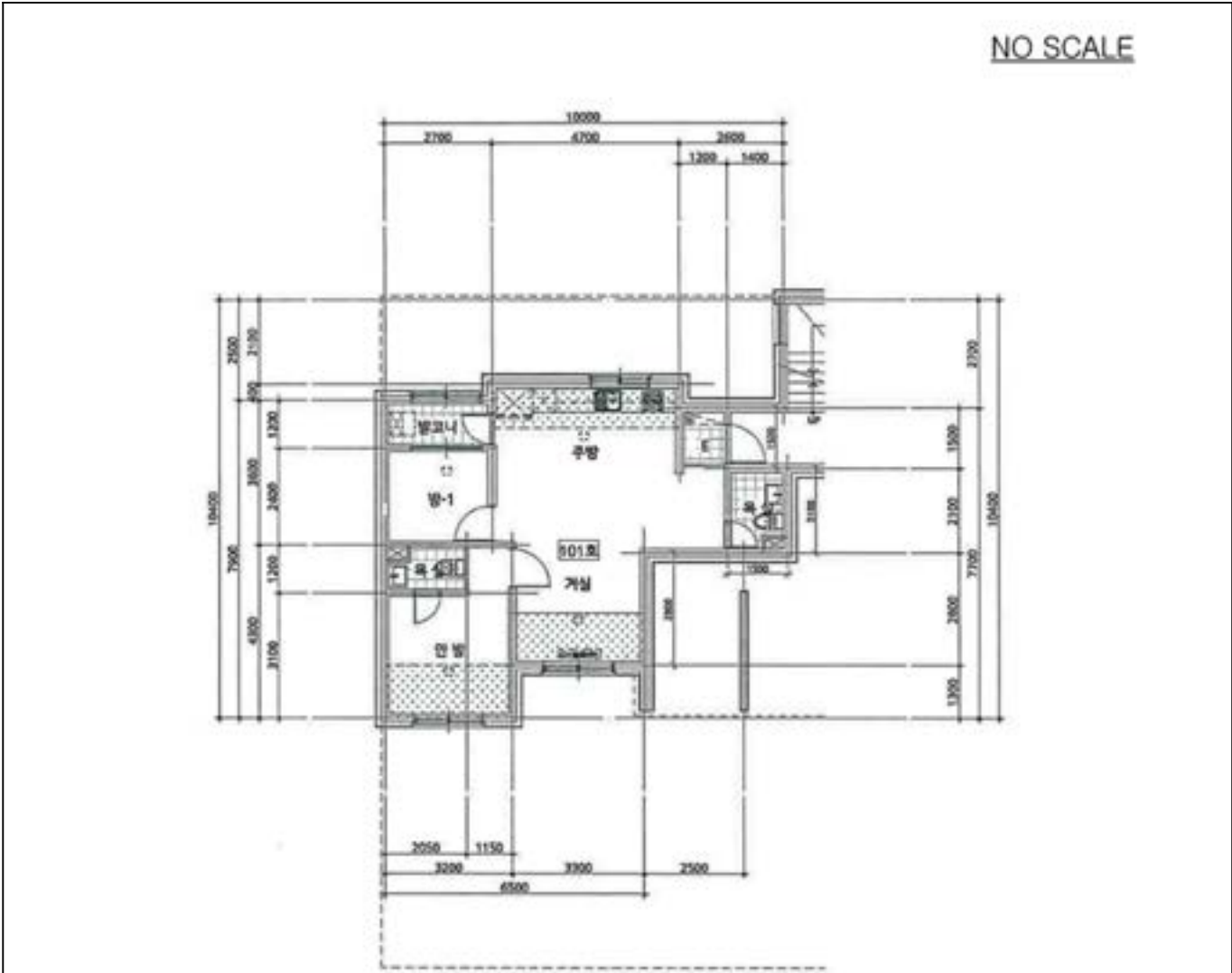
[기호 18 ~ 기호 28 제비동 : 제4층 건축물현황도]

※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

내 부 구 조 도



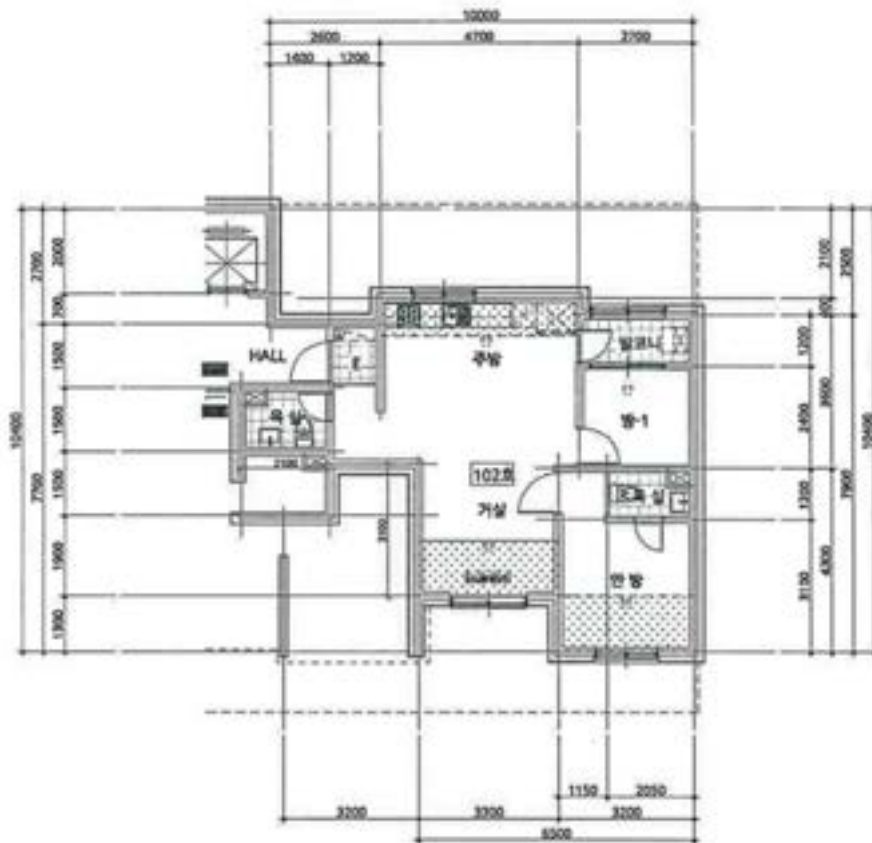
소 재 지 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 266-2외



[기 호 7 : 제1층 제101호 내부구조도]

※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

NO SCALE



※ 본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

내 부 구 조 도



소 재 지	경기도 남양주시 화도읍 가곡리 266-2외
-------	-------------------------

NO SCALE



[기 호 9 : 제2층 제201호 내부구조도]

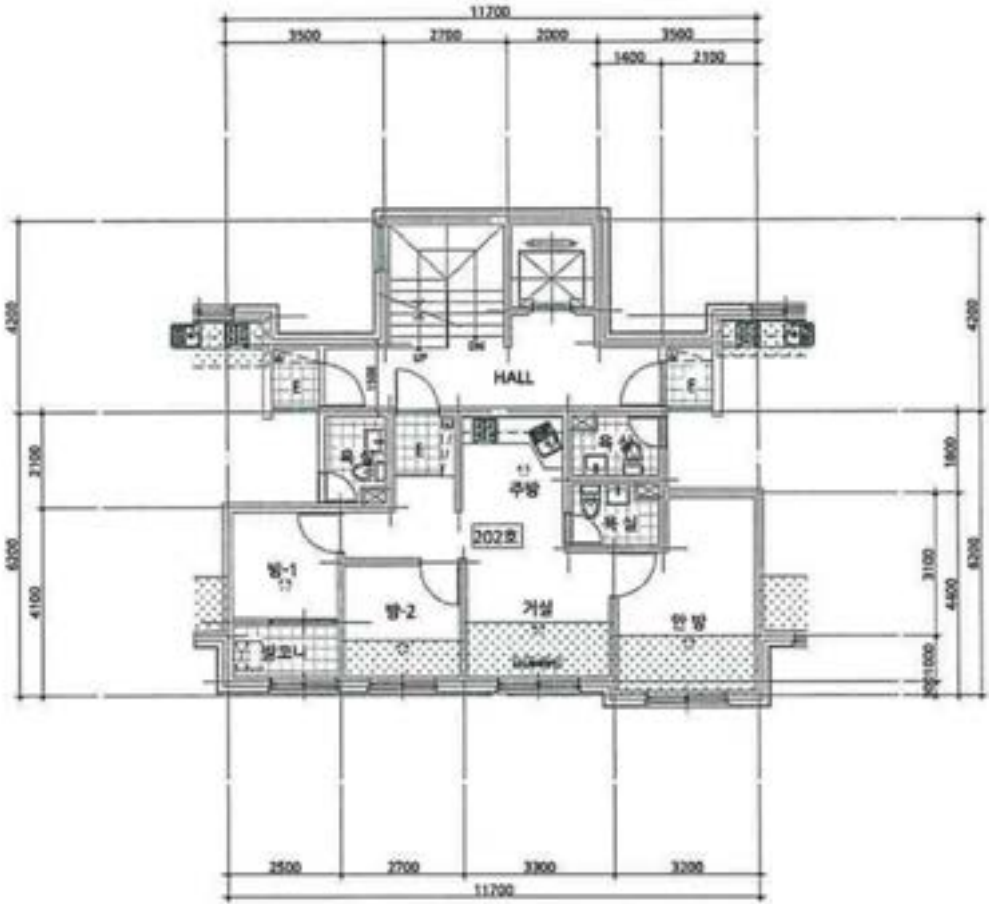
※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

내 부 구 조 도



소 재 지 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 266-2외

NO SCALE



[기 호 10 : 제2층 제202호 내부구조도]

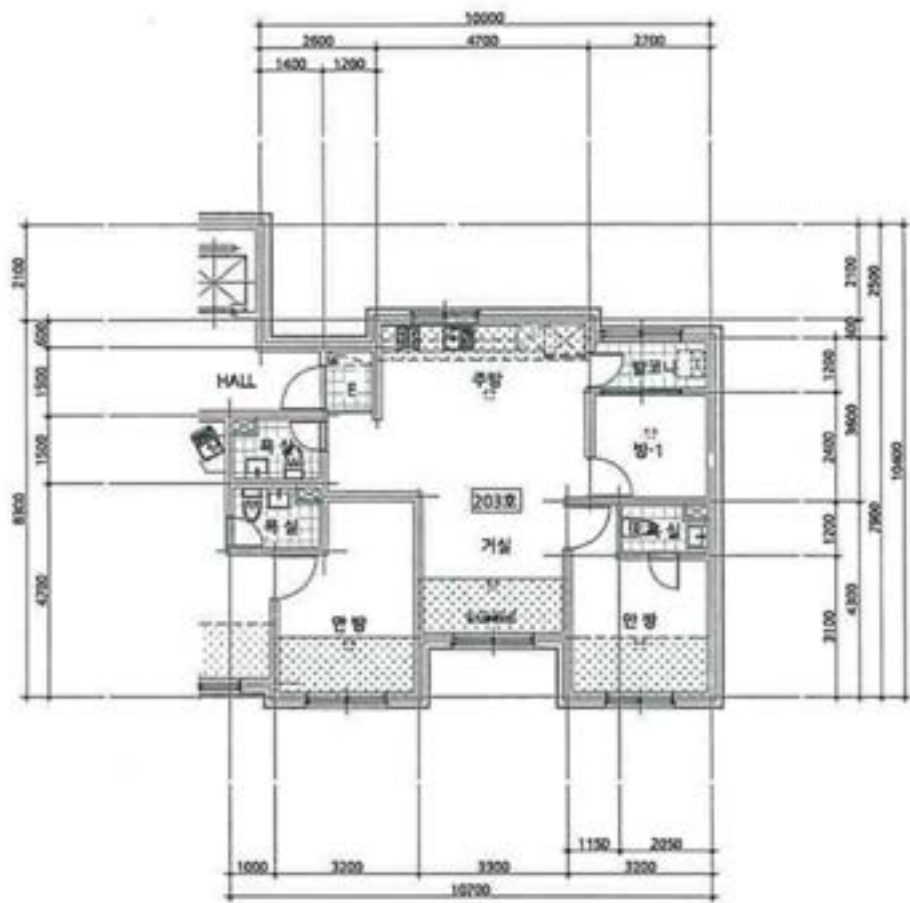
※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

내 부 구 조 도



소 재 지 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 266-2외

NO SCALE



[기 호 11 : 제2층 제203호 내부구조도]

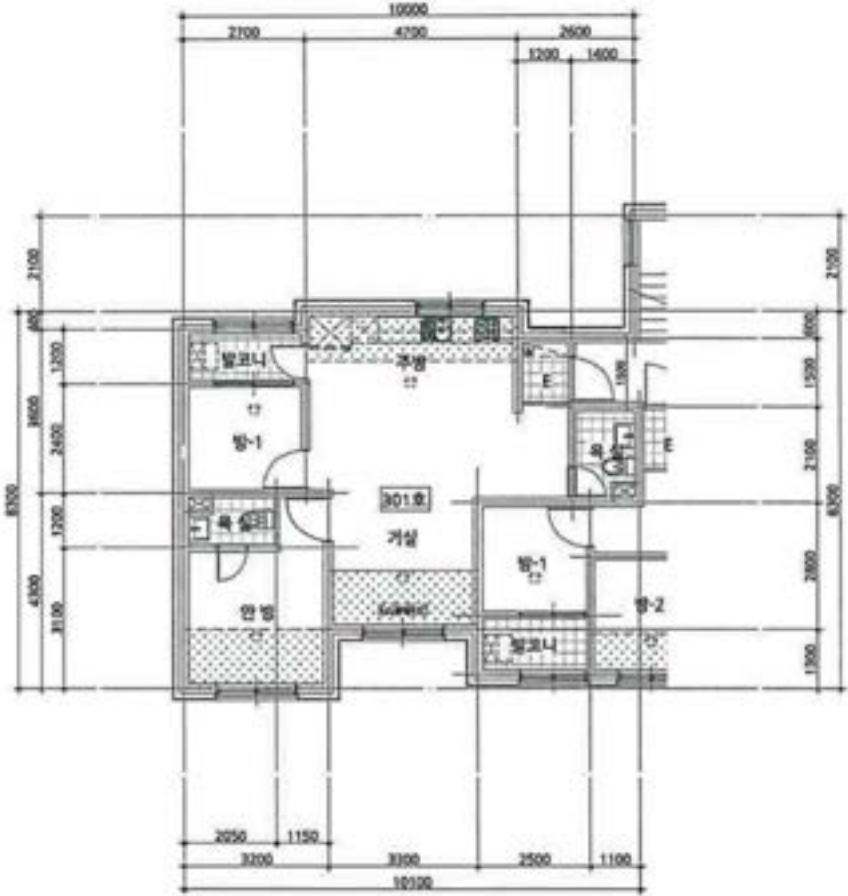
※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

내 부 구 조 도



소 재 지 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 266-2외

NO SCALE



[기호 12 : 제3층 제301호 내부구조도]

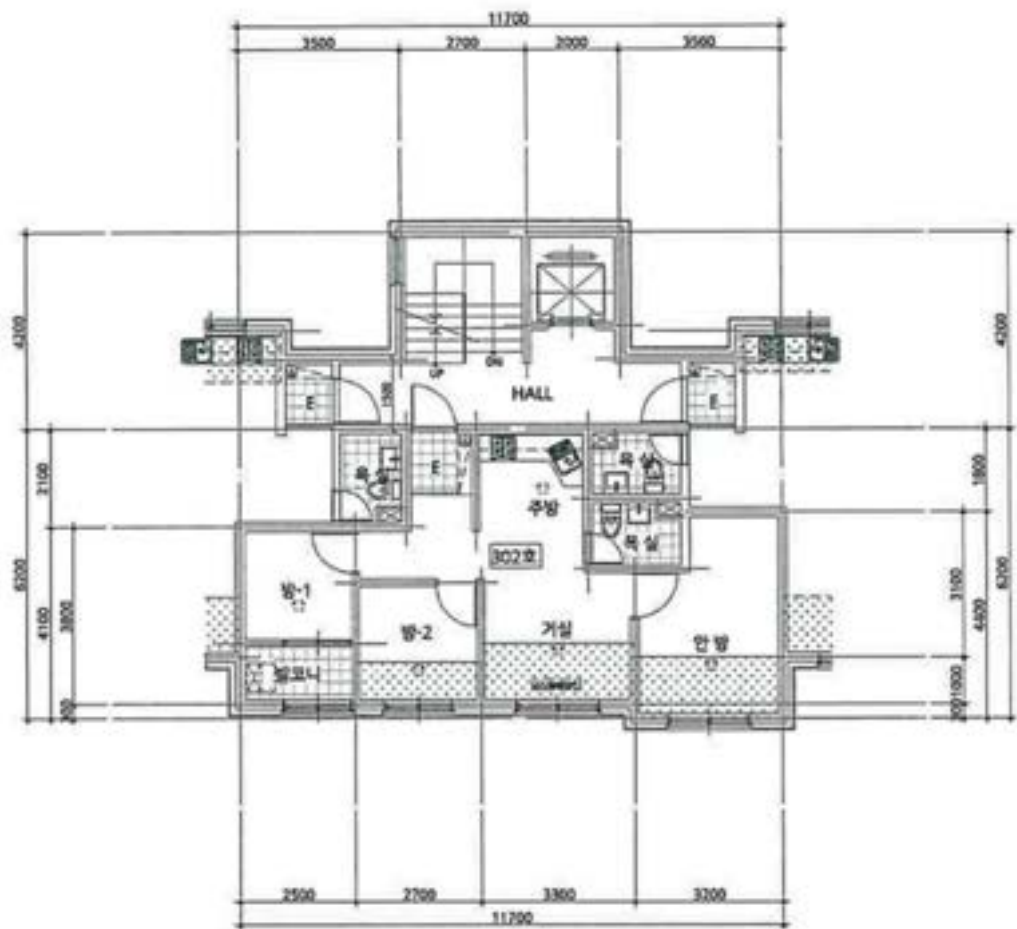
※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

내 부 구 조 도



소 재 지 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 266-2외

NO SCALE



[기 호 13 : 제3층 제302호 내부구조도]

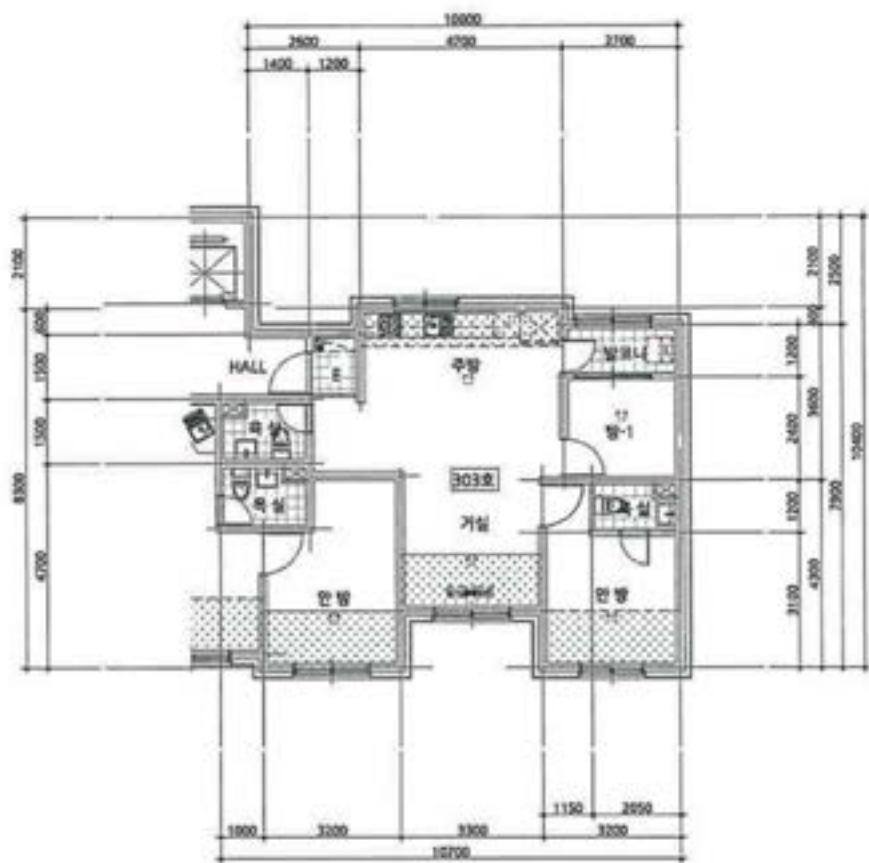
※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며,
일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

내 부 구 조 도



소 재 지 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 266-2외

NO SCALE



[기 호 14 : 제3층 제303호 내부구조도]

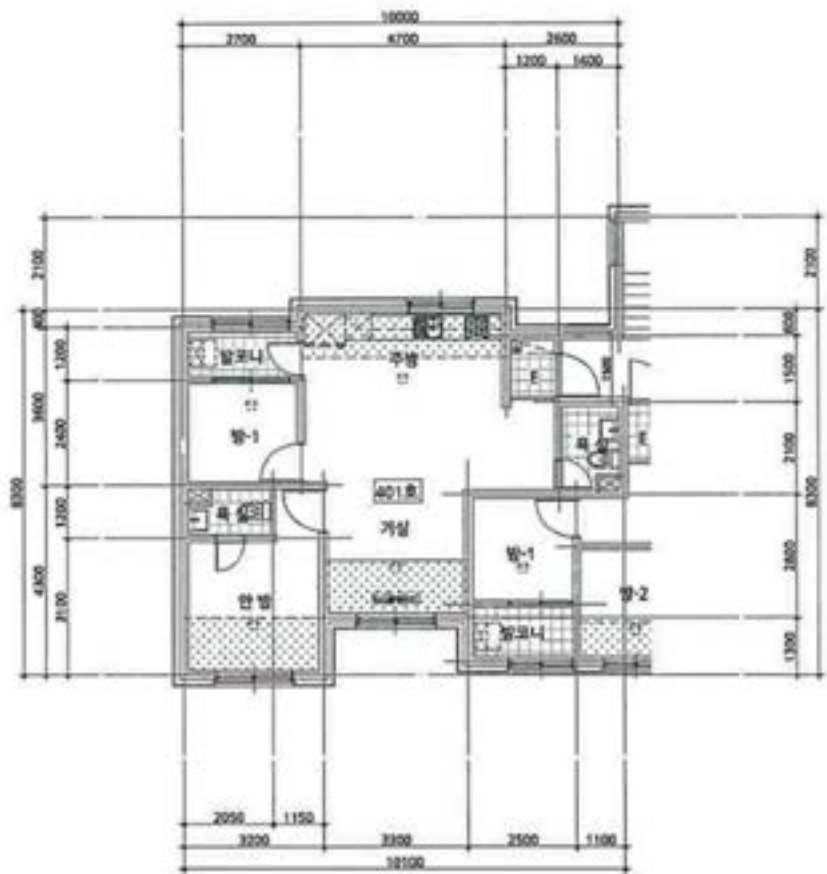
※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

내 부 구 조 도



소 재 지 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 266-2외

NO SCALE



[기 호 15 : 제4층 제401호 내부구조도]

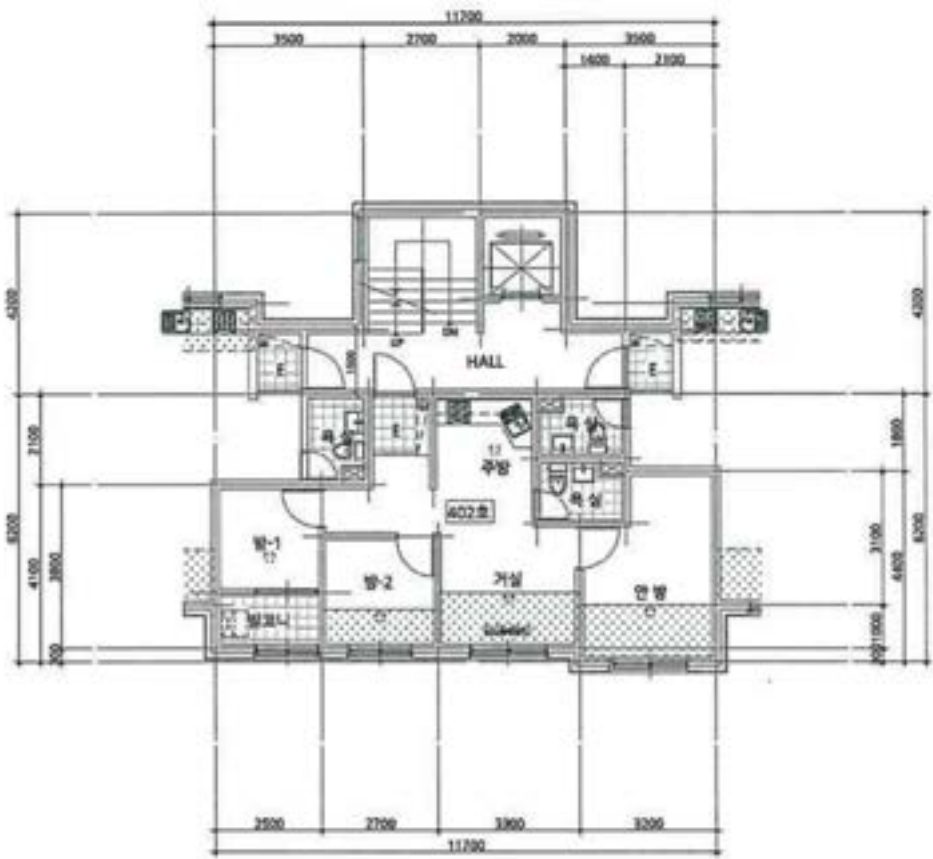
※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

내 부 구 조 도



소 재 지	경기도 남양주시 화도읍 가곡리 266-2외
-------	-------------------------

NO SCALE



[기 호 16 : 제4층 제402호 내부구조도]

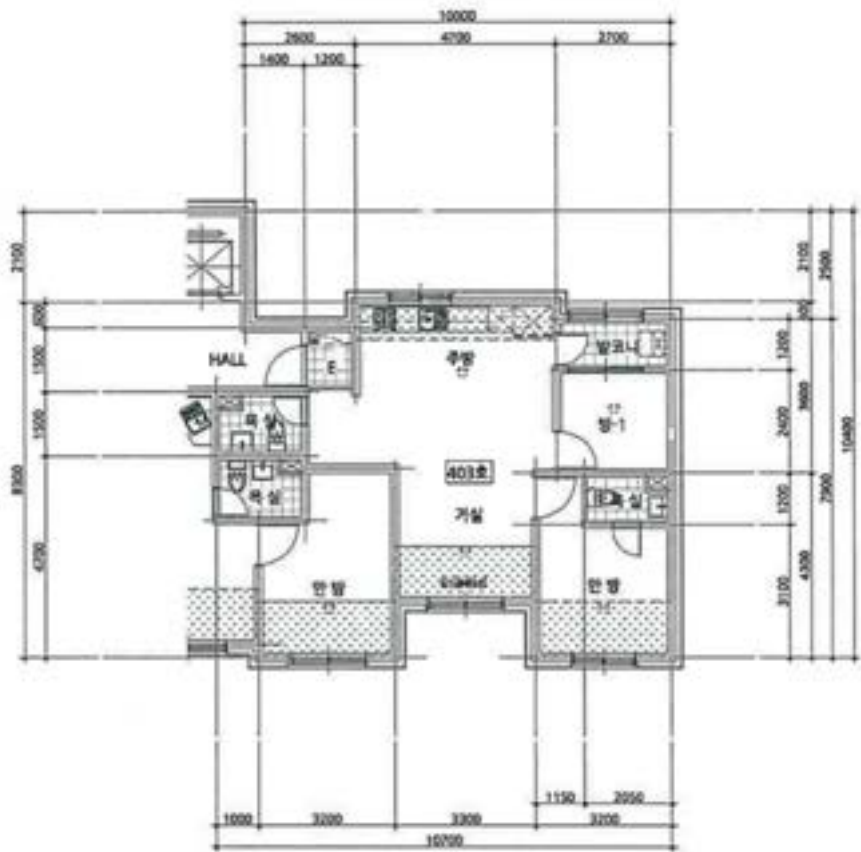
※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

내 부 구 조 도



소 재 지 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 266-2외

NO SCALE



[기호 17 : 제4층 제403호 내부구조도]

※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

내 부 구 조 도



소 재 지	경기도 남양주시 화도읍 가곡리 266-2외
-------	-------------------------

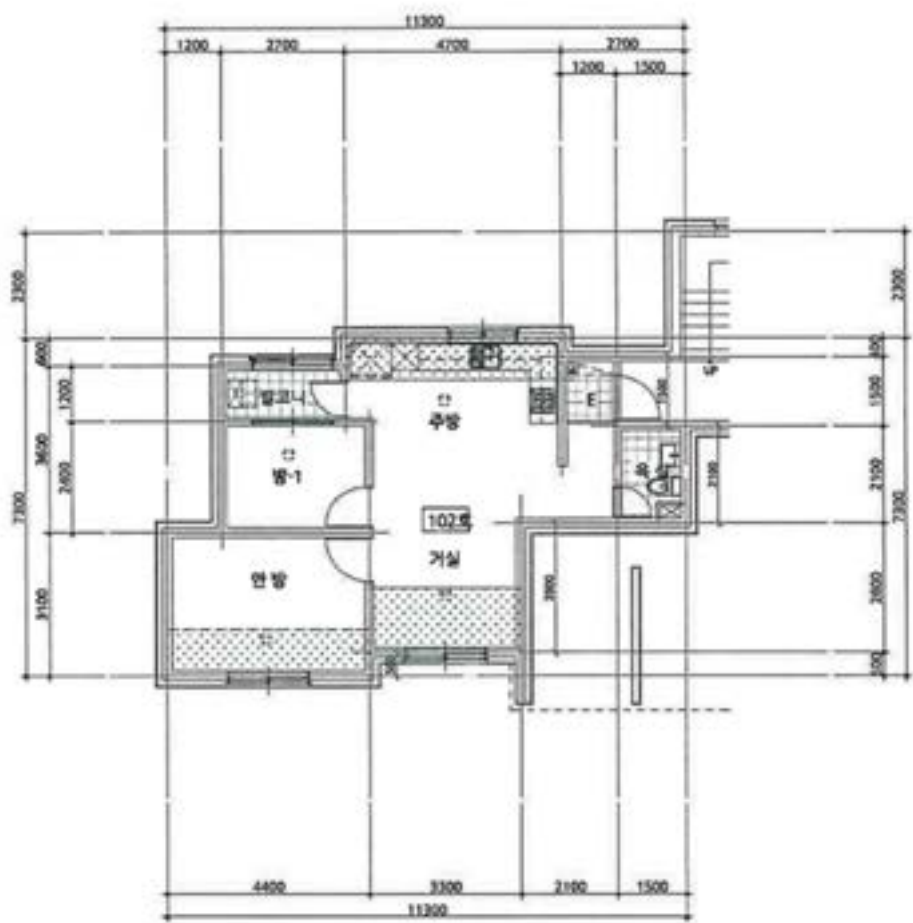


내 부 구 조 도



소 재 지 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 266-2외

NO SCALE



[기 호 19 : 제1층 제102호 내부구조도]

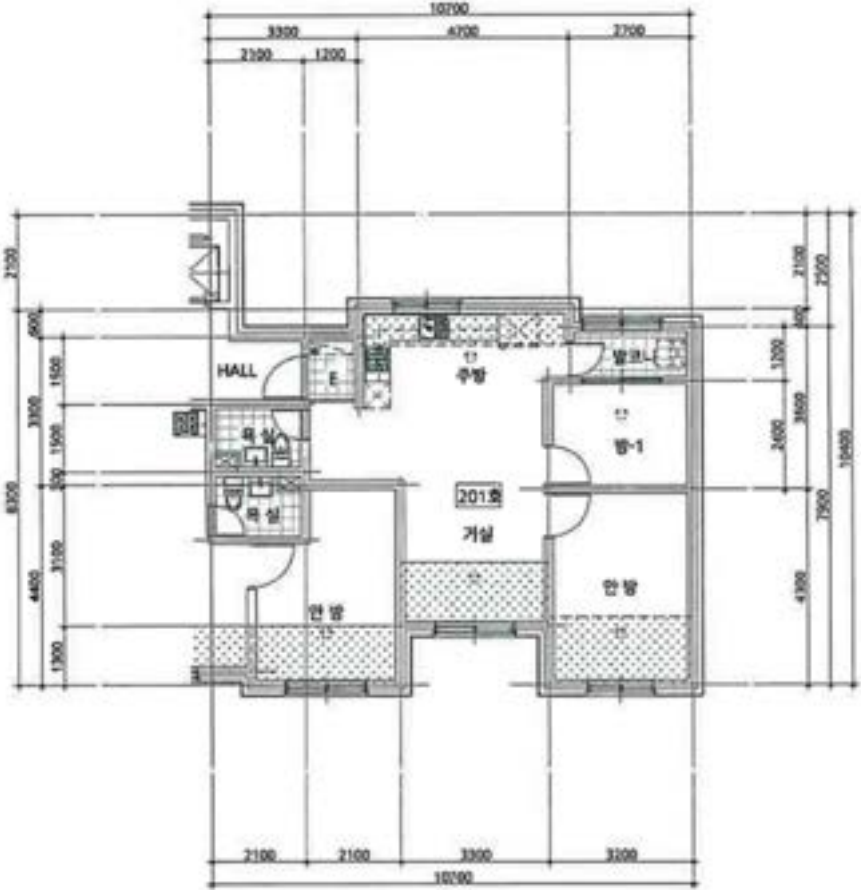
※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

내 부 구 조 도



소 재 지 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 266-2외

NO SCALE



[기 호 20 : 제2층 제201호 내부구조도]

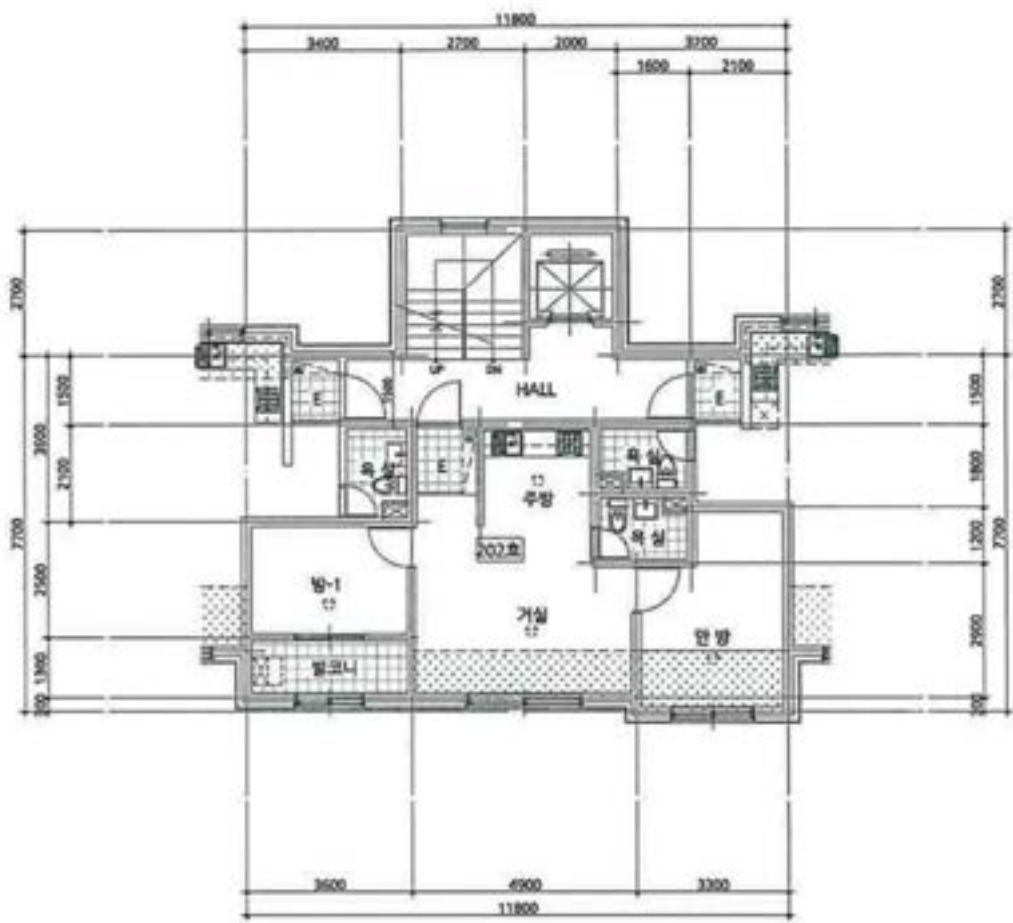
※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

내 부 구 조 도



소 재 지	경기도 남양주시 화도읍 가곡리 266-2외
-------	-------------------------

NO SCALE



[기 호 21 : 제2층 제202호 내부구조도]

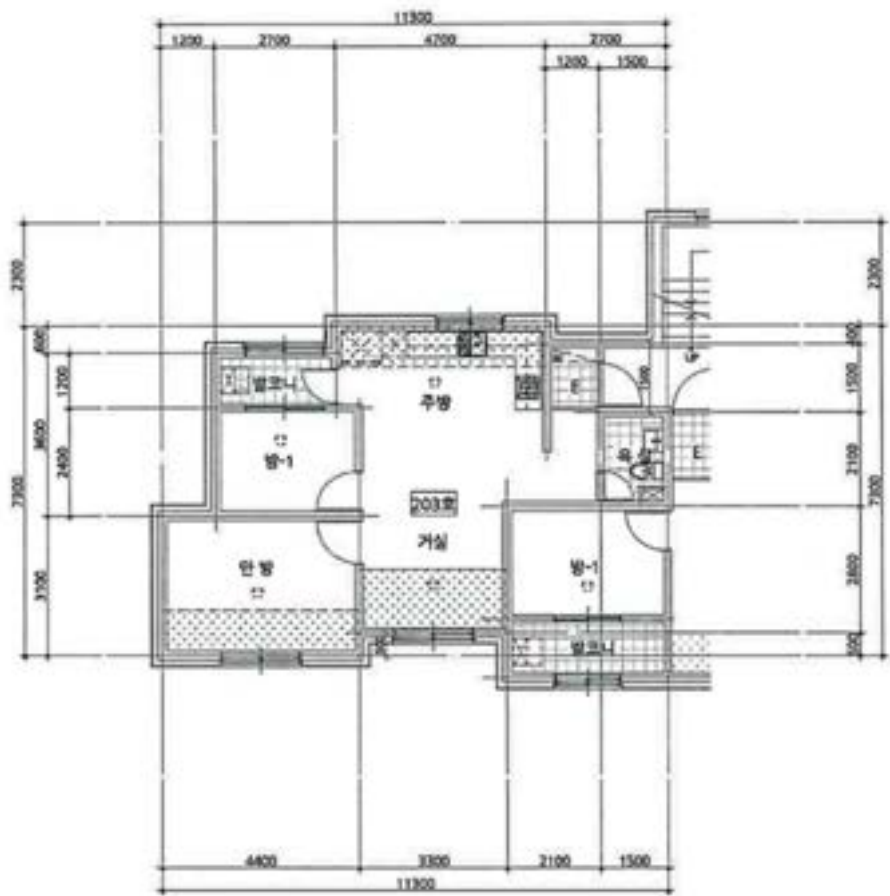
※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

내 부 구 조 도



소 재 지 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 266-2외

NO SCALE



[기 호 22 : 제2층 제203호 내부구조도]

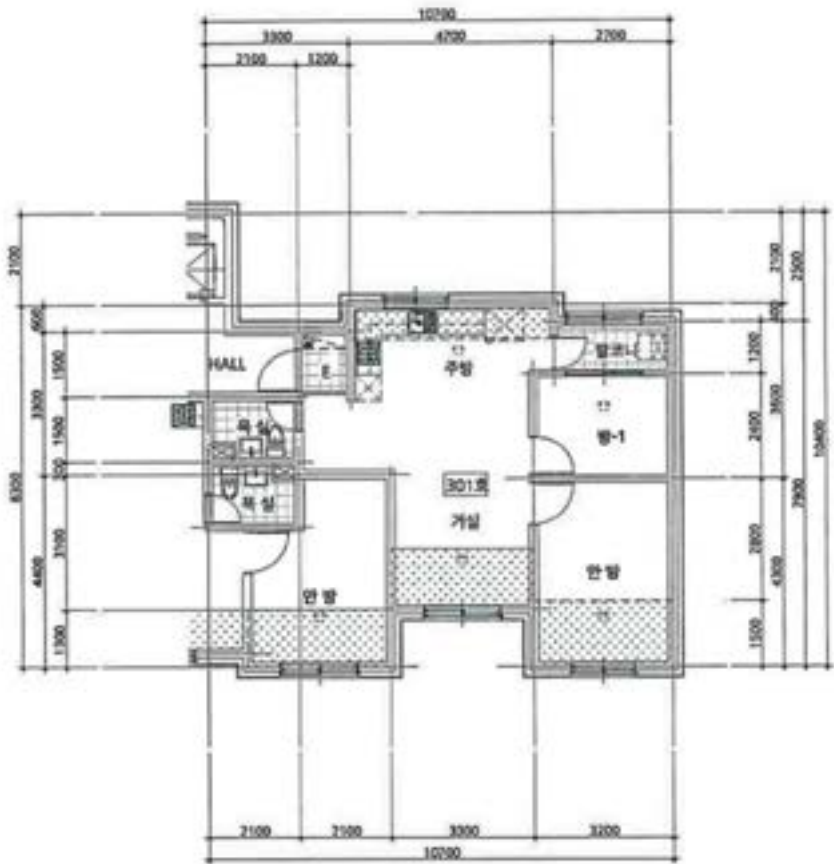
※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

내 부 구 조 도



소 재 지 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 266-2외

NO SCALE



[기 호 23 : 제3층 제301호 내부구조도]

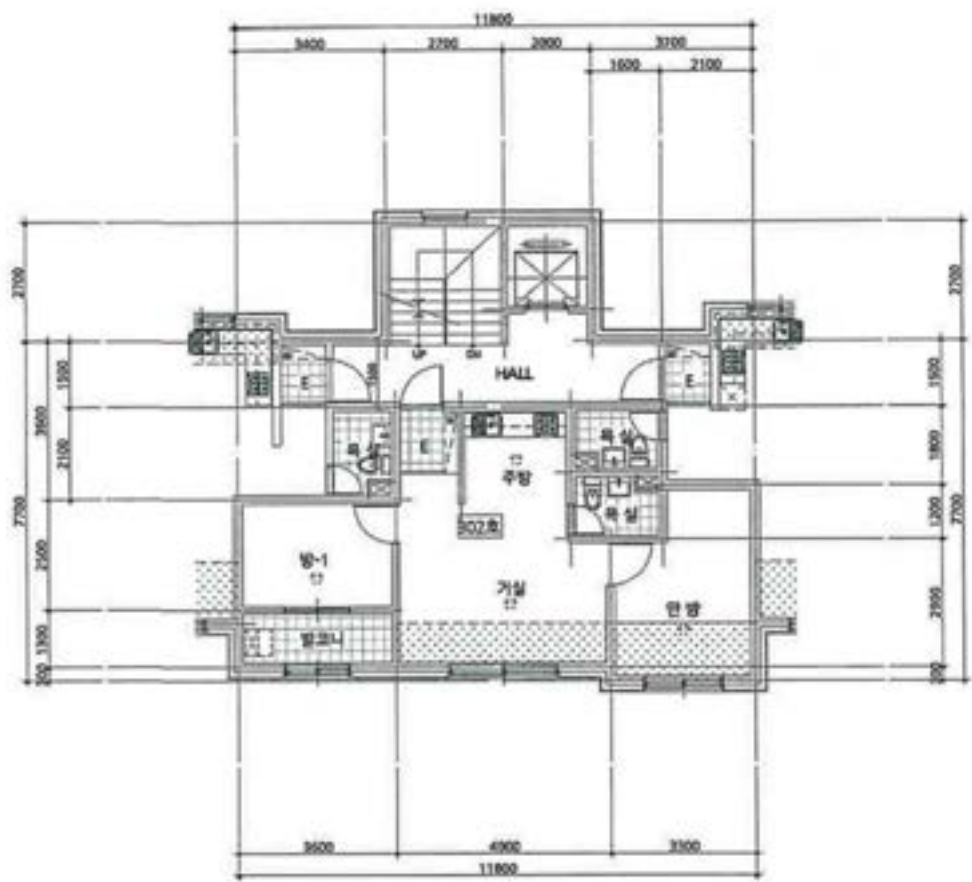
※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

내 부 구 조 도



소 재 지	경기도 남양주시 화도읍 가곡리 266-2외
-------	-------------------------

NO SCALE



[기 호 24 : 제3층 제302호 내부구조도]

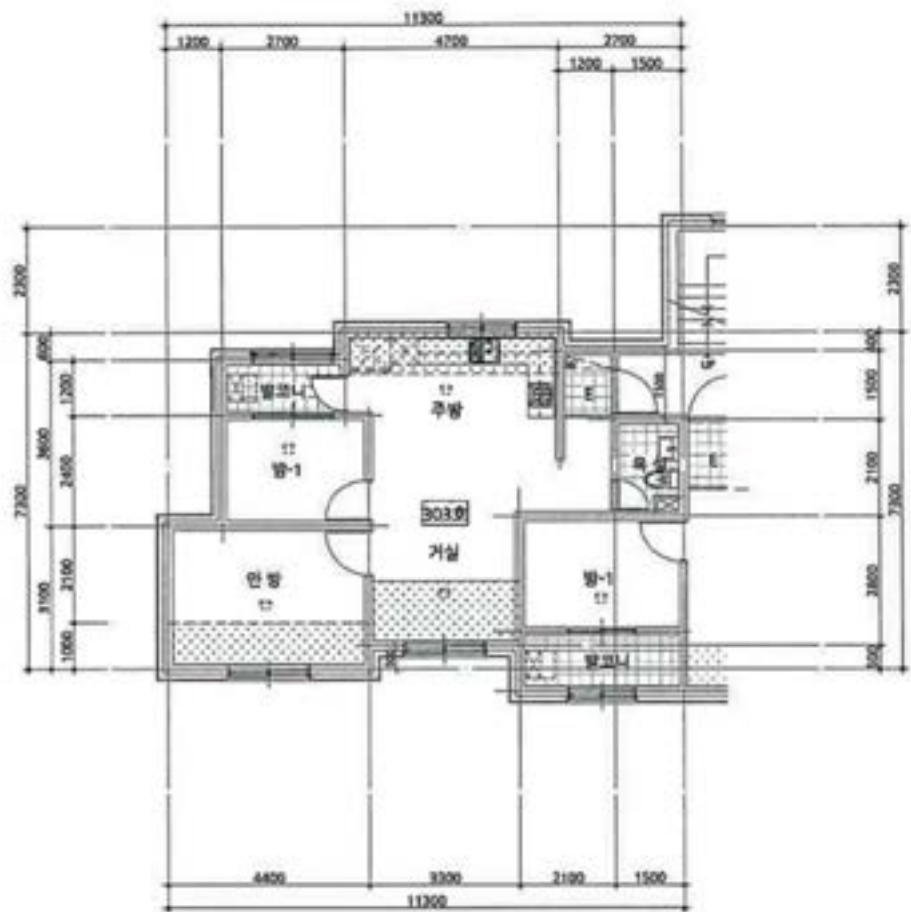
※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

내 부 구 조 도



소 재 지 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 266-2외

NO SCALE



[기 호 25 : 제3층 제303호 내부구조도]

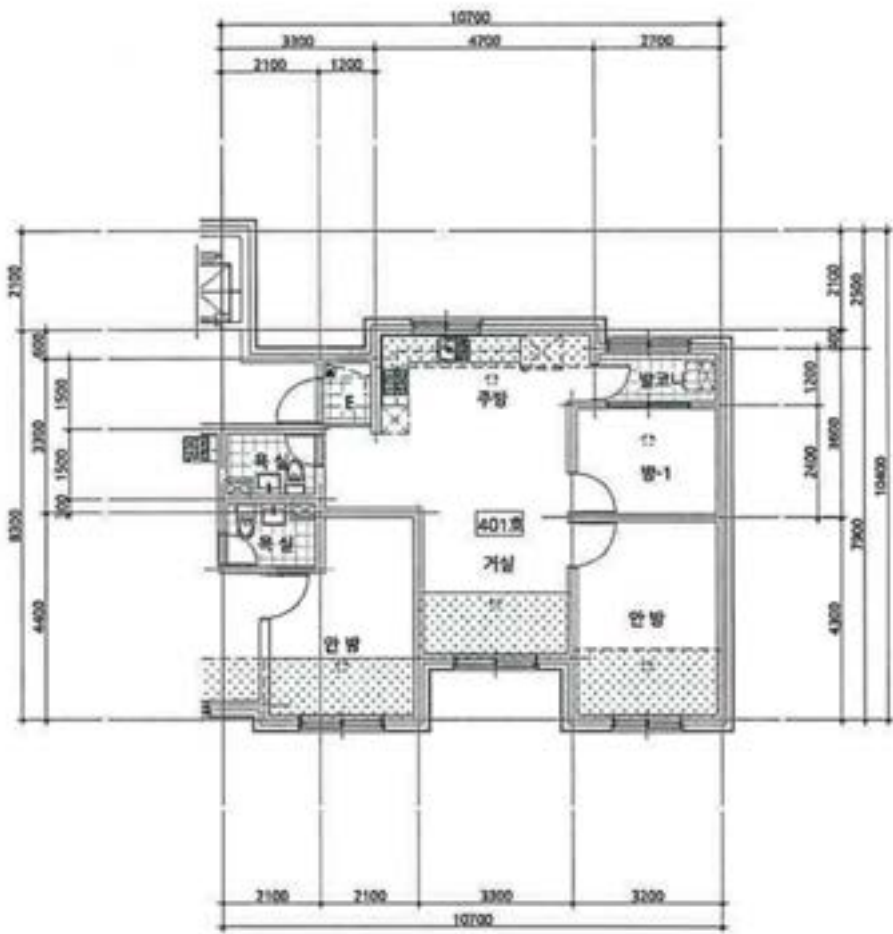
※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

내 부 구 조 도



소 재 지 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 266-2외

NO SCALE



[기 호 26 : 제4층 제401호 내부구조도]

※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

내부구조도



소 재 지 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 266-2외

NO SCALE



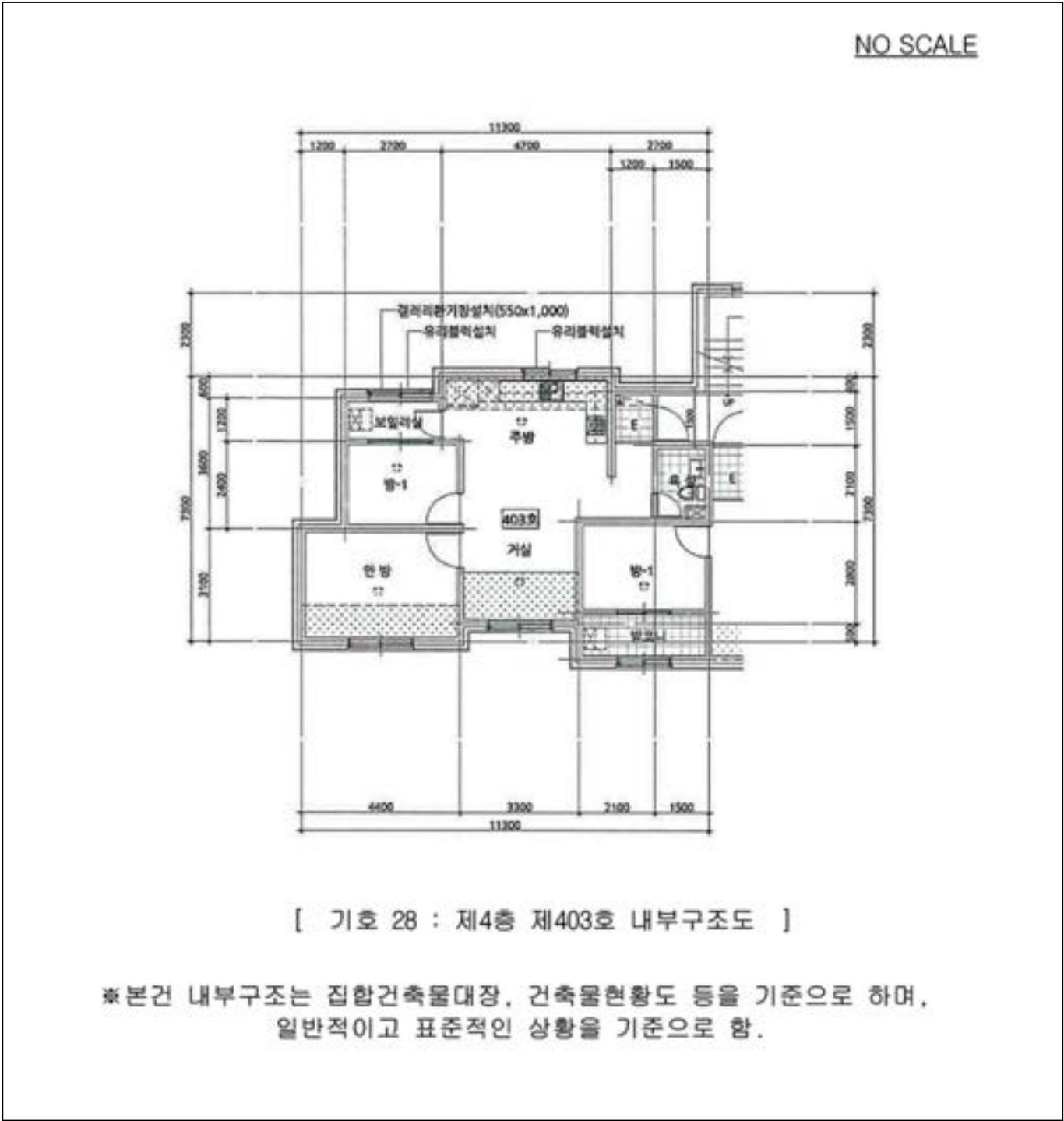
[기호 27 : 제4층 제402호 내부구조도]

※본건 내부구조는 집합건축물대장, 건축물현황도 등을 기준으로 하며, 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 함.

내 부 구 조 도



소 재 지 경기도 남양주시 화도읍 가곡리 266-2외



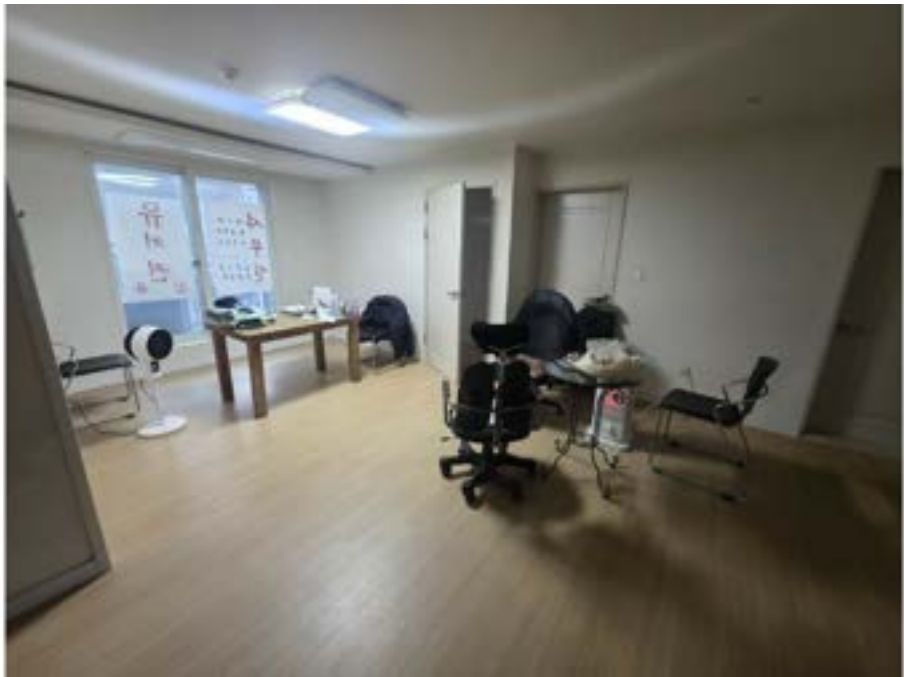








1 1 0 1



1 1 0 1



1 1 0 2



2 2 0 1



2 2 0 1



2 2 0 2



2 2 0 2



2 2 0 3



2 2 0 3



2



3



3

3 0 1



3 3 0 1



3 3 0 2



3 3 0 2



3 3 0 3



3 3 0 3



4



4 4 0 1



4 4 0 1



4 4 0 2



4 4 0 2



4 4 0 3



4 4 0 3







1 1 0 1



1 1 0 1



1 1 0 2



1 1 0 2



2



2

2 0 1



2 2 0 1



2 2 0 2



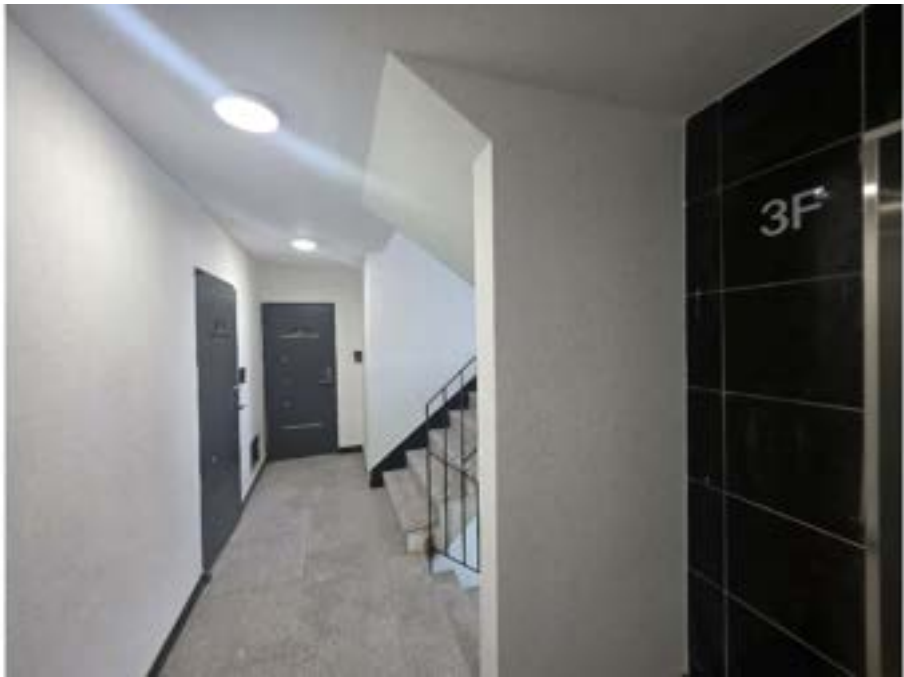
2 2 0 2



2 2 0 3



2 2 0 3



3



3 3 0 1



3 3 0 1



3 3 0 2



3 3 0 2



3 3 0 3



3 3 0 3



4



4

4 0 1



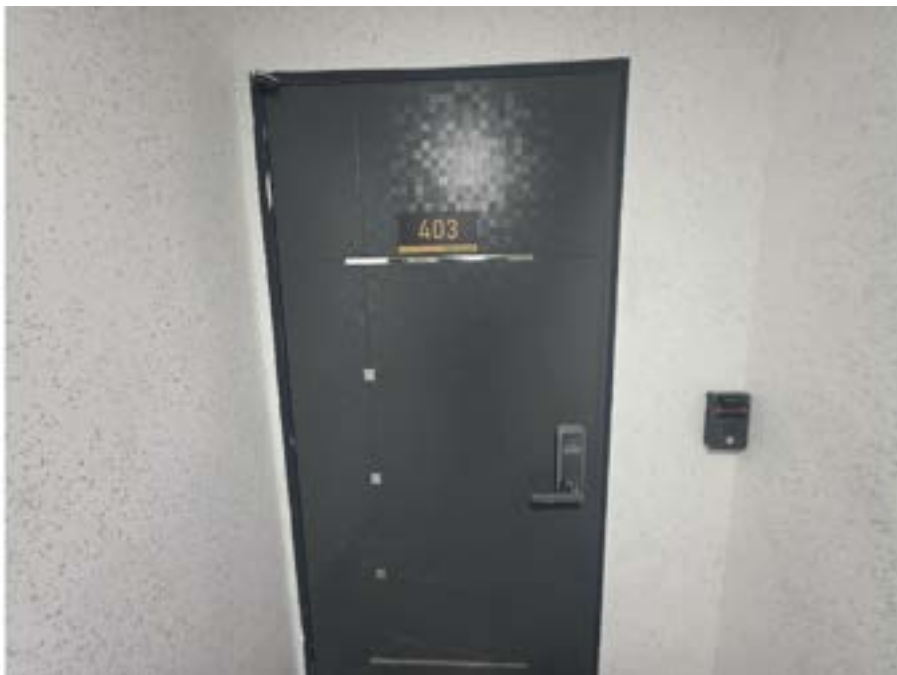
4 4 0 1



4 4 0 2



4 4 0 2



4 4 0 3



4 4 0 3

