

감정평가서

건명	대한불교영각사재단 소유물건(2024타경60431)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원
감정서번호	40617안산경매 2024타경60431

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.

신안감정평가사사무소

(토지, 건물) 감정평가표

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

감정평가사

(인)

전 선 호

감정평가액	일백칠십칠억삼백사십이만사천사백육십원정(₩17,703,424,460.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	대한불교영각사재단 (2024타경60431)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.06.22	2024.06.17 ~ 2024.06.22	2024.06.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	53,348	토지	53,348	-	10,052,810,000
	건물	7,007.23	건물	7,007.23	-	7,643,354,460
	제시외건물	48.50	제시외건물	48.50	-	7,260,000
합 계					₩17,703,424,460	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[1] 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

경매

본건은 경기도 시흥시 군자동 소재 "군자봉" 남동측인근에 위치하는 부동산(토지.건물-사찰, 임야)로 수원지방법원 안산지원에서 의뢰한 "경매"목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

시장가치기준

본건은「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

※「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호-"시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말한다

3. 감정평가방법

토지는 공시지가를 기준으로 시산가액을 산정하고, 합리성을 검토하여 평가액을 결정함

1) 본건은 토지와 건물에 대한 평가로서「감정평가에 관한 규칙」제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하며, 토지는「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

건물은 원가법으로 평가하되 합리성의 검토를 생략함

2) 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 기준시점

2024.6.22.

본건평가 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적 사항의 확정) 제2항 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다."에 따라 대상물건의 가격조사완료일자를 기준시점으로 하였습니다.

5. 평가대상물건의 개요

(1) 평가토지의 개요

기 호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	개별공시지가 (원/m ²)2024.
1	경기도 시흥시 군자동 1-5	종교용지	4,866	자연녹지 개발제한	206,200
5	경기도 시흥시 군자동 1-6	종교용지	723	자연녹지 개발제한	206,200
6	경기도 시흥시 군자동 1-7	임야	125	자연녹지 개발제한	27,900
7	경기도 시흥시 군자동 1-8	종교용지	565	자연녹지 개발제한	206,200
8	경기도 시흥시 군자동 10	임야	350	자연녹지 개발제한	582,700
9	경기도 시흥시 군자동 19-1	임야	572	자연녹지 개발제한	32,500
10	경기도 시흥시 군자동 산22-3	임야	42,870	자연녹지 개발제한	26,800
11	경기도 시흥시 군자동 산22-12	임야	793	자연녹지 개발제한	27,600
12	경기도 시흥시 군자동 산22-32	임야	202	자연녹지 개발제한	27,900
13	경기도 시흥시 군자동 산22-33	임야	268	자연녹지 개발제한	27,900
14	경기도 시흥시 군자동 산22-34	임야	202	자연녹지 개발제한	24,900
15	경기도 시흥시 군자동 산22-35	임야	821	자연녹지 개발제한	27,900
16	경기도 시흥시 군자동 산22-36	임야	991	자연녹지 개발제한	27,900
면적합계			53,348		

(2) 평가건물의 개요

기 호	소재지	구조	용도	층	면적(m ²)	
2	경기도 시흥시 군자동 1-5,1-6,1-8 대한불교영각사 가동	일반목구조 기와지붕 1층	종교 시설	1	층	138.24
	위 지상					
[도로명주소] 경기도 시흥시		영락사길 52	사용승인일		2006.8.3.	
3	경기도 시흥시 군자동 1-5,1-6,1-8 대한불교영각사 나동	일반목구조 기와지붕 1층	종교 시설	1	층	16.50
	위 지상					
[도로명주소] 경기도 시흥시		영락사길 52	사용승인일		2006.8.3.	
4	경기도 시흥시 군자동 1-5,1-6,1-8 대한불교영각사 다동	철근콘크리트구조 및 일반철골구조 (철근) 콘크리트지붕 지하3층,지상1층	종교 시설	지하3	층	2,392.27
				지하2	층	2,244.27
				지하1	층	1,684.67
	1			층	531.28	
[도로명주소] 경기도 시흥시		영락사길 52	사용승인일		2006.8.3.	
면적합계					7007.23	

(3)본건 토지의 토지이용계획사항

기 호	소재지	『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 지역·지구등, 다른법령에 따른 지역·지구등, 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항
1	경기도 시흥 시 군자동 1- 5	도시지역, 자연녹지지역(2021-12-30) 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
5	경기도 시흥 시 군자동 1- 6	도시지역, 자연녹지지역(2021-12-30) 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
6	경기도 시흥 시 군자동 1- 7	도시지역, 자연녹지지역(2021-12-30) 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
7	경기도 시흥 시 군자동 1- 8	도시지역, 자연녹지지역(2021-12-30) 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
8	경기도 시흥 시 군자동 10	도시지역, 자연녹지지역(2021-12-30) 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
9	경기도 시흥 시 군자동 19-1	도시지역, 자연녹지지역(2021-12-30), 광로3류(폭 40m~50m)(접합) 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
10	경기도 시흥 시 군자동 산 22-3	도시지역, 자연녹지지역(2021-12-30) 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
11	경기도 시흥 시 군자동 산 22-12	도시지역, 자연녹지지역(2021-12-30) 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

12	경기도 시흥 시 군자동 산 22-32	도시지역, 자연녹지지역(2021-12-30) 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수 도권정비계획법>
13	경기도 시흥 시 군자동 산 22-33	도시지역, 자연녹지지역(2021-12-30) 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수 도권정비계획법>
14	경기도 시흥 시 군자동 산 22-34	도시지역, 자연녹지지역(2021-12-30) 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수 도권정비계획법>
15	경기도 시흥 시 군자동 산 22-35	도시지역, 자연녹지지역(2021-12-30) 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수 도권정비계획법>
16	경기도 시흥 시 군자동 산 22-36	도시지역, 자연녹지지역(2021-12-30) 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수 도권정비계획법>

[2]토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

1. 비교표준지의 선정

대상토지와 용도지역 등 공법상제한이 같은 인근의 표준지 중에서 제반선정기준에 부합되는 공시지가를 비교표준지로 선정하였습니다.

① 선정기준

- ㉠ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용도지역·지구·구역 등(이하 "용도지역등"이라 한다) 공법상제한이 같거나 비슷한 것
- ㉡ 이용상황이 같거나 비슷한 것
- ㉢ 주변환경 등이 같거나 비슷한 것
- ㉣ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 것 등으로, 가격형성상의 제요인이 비교가능한 표준지 중에서 선택하였습니다.

② 인근지역내 표준지 공시지가

							공시일	2024.1.1.
기 호	지역코드	소재지	면적(m ²)	지목	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
	일련번호			이용상황				
가	41390	군자동 307-2	1,926	목장용지	자연녹지, 개발제한	세로(가)	부정형	573,000
	977			전축사			완경사	
나	41390	군자동 산22-8	11,207	임야	자연녹지, 개발제한	맹지	부정형	24,200
	995			자연림			완경사	
다	41590	군자동 산21-2	6,149	임야	자연녹지, 개발제한	맹지	부정형	25,900
	994			자연림			완경사	
라	41390	군자동 48-3	296	전	자연녹지, 개발제한	세로(가)	세장형	479,100
	972			전창고			평지	

③ 본건평가에 적용할 표준지 공시지가 선정

㉠선정이유

지리적으로 본건과 근접하고, 동일행정구역내에 소재하고, 이용상황 유사하다는 점을 중시하여, (가,나)를 본건평가에 적용할 표준지로 선정하였습니다.

㉞ 선정된 표준지 공시지가

기 호	지역코드	소재지	면적(m ²)	지목	용도 지역	도로 교통	공시일	2024.1.1.
	일련번호			이용상황			형상 지세	공시지가 (원/m ²)
가	41390	군자동 307-2	1,926	목장용지	자연녹지, 개발제한	세로(가)	부정형	573,000
	977			전축사			완경사	
나	41390	군자동 산22-8	11,207	임야	자연녹지, 개발제한	맹지	부정형	24,200
	995			자연림			완경사	

㉟ 표준지의 토지이용계획사항

기 호	소재지	『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 지역·지구등, 다른법령에 따른 지역·지구등, 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항
가	군자동 307-2	도시지역, 자연녹지지역(2021-12-30) 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
나	군자동 산22-8	도시지역, 자연녹지지역(2021-12-30) 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

2.(공시지가 기준법) 시점수정

시점수정은 공시기준일, 평가사례나 거래사례일 등과 본건의 평가일이 시간적으로 불일치할 경우, 본건의 평가기준일로 정상화시키는 작업으로,

지가변동률, 생산자물가상승률등을 고려하나, 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로, 본평가에서는 적용치 아니하고, 지가변동률에 의거 시점수정하였습니다.

기호	1,5~16			
국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용	(※ 기준시점현재 변동율 미발표기간은 발표된 최근의 변동율로 추정 산출함)	표준지 공시기준일	2024.1.1.	
		본건 평가기준시점	2024.6.22.	
		시점수정치	1.00902	
경기도 시흥시 (24.01.01~24.06.22) (녹지)				
2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.696				
2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.116				
$(1 + 0.00696) * (1 + 0.00116 * 53/30)$ ≈ 1.00902				

3. (공시지가 기준법)지역요인 비교치

표준지와 대상토지는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등합니다.

기호	지역요인비교치
1,5~16	1.000

4. (공시지가 기준법)개별요인 비교

개별요인의 비교는 대상토지의 용도지역등과 현실적인 이용상황 등을 기준으로 그 용도적 특성에 따라 주택,상업,공업,농업,임야지대 등 용도지대를 분류하고,

분류된 지대별로 가로조건.접근조건.환경조건.획지조건.행정적조건.기타조건 등에 관한 개별제요인을 비교하여 개별요인 비교치를 산정하였습니다.(소수점 이하 셋째 자리까지 표시하고 반올림)

기호	1,5,7	(주택지대)의 개별비교항목-본건은 사찰이나 비교조건이 유사한 주택지대로 비교함.	
조건		항목	세항목
가로조건		가로의폭 구조등의 상태	폭,포장,보도
			계통및연속성
접근조건		교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
		상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
		공공및편익시설과의 접근성	유치원,초등학교,공원,병원,관공서등과의 거리 및 편의성
환경조건		일조 등	일조통풍 등
		자연환경	조망,경관,지반,지질등
		인근환경	인근토지의 이용상황
			인근토지 이용상황과의 적합성
		공급및처리시설의 상태	상수도,하수도,도시가스등
			도시가스등
오염및혐오시설 등	변전소,가스탱크,오수처리장유무		
	특별고압선 등과의 거리		
획지조건		면적,접면너비,깊이,형상 등	면적,접면너비,깊이,부정형지
			삼각지,자루형획지
		방위,고저 등	방위,고저,경사지
행정적조건		행정상의 규제정도	용도지역,지구,구역
			기타규제(입체이용제한등)
기타조건		기타	장래의 동향,기타

기호	6,8~16	(임야지대)의 개별비교항목	
조건		항목	세항목
접근조건		교통의 편부 등	인근역과의 접근성,인근취락과의 접근성,임도의 배치,폭,구조등,반출지점까지의거리,반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건		일조 등	일조,통풍 등,표고,방위,경사,경사면의 위치,경사의 굴곡,토양,토질의 양부
		지세,방위 등	
		토양,토질	
행정적 조건		행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국.도립공원,보안림 사방지 지정 등의 규제,기타규제
기타조건		기타	장래의 동향,기타

(2)개별요인 비교치

기호	표준지	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치 계산결과	개별요인 비교치 결정
1	가	0.95	1.00	1.05	1.10	1.00	1.01	1.1082	1.108
		가로폭 구조 등 열세함	대등함	자연환경 등 우세함	면적등 우세함	대등함	석등,소각로,석상,울타리등우세함		
5	가	0.95	1.00	1.05	1.10	1.00	1.01	1.1082	1.108
		가로폭 구조 등 열세함	대등함	자연환경 등 우세함	면적등 우세함	대등함	석등,소각로,석상,울타리등우세함		
6	나	—	1.03	1.10	—	1.00	1.00	1.1330	1.133
		—	교통시설 접근성 우세함	경사등 우세함	—	대등함	대등함		
7	가	0.95	1.00	1.05	1.10	1.00	1.01	1.1082	1.108
		가로폭 구조 등 열세함	대등함	자연환경 등 우세함	면적등 우세함	대등함	석등,소각로,석상,울타리등우세함		
8	나	—	1.10	1.10	—	1.00	0.50	0.6050	0.605
		—	교통시설 접근성 우세함	경사등 우세함	—	대등함	일부 현황도로등 열세함		
9	나	—	1.50	1.10	—	1.00	0.50	0.8250	0.825
		—	교통시설 접근성 우세함	경사등 우세함	—	대등함	일부 현황도로등 열세함		

기호	표준지	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치계산결과	개별요인비교치결정
10	나	—	0.50	0.70	—	1.00	1.00	0.3500	0.350
		—	제반접근성 열세함	경사등 열세함	—	대등함	대등함		
11	나	—	1.10	1.10	—	1.00	0.95	1.1495	1.150
		—	교통시설 접근성 우세함	경사등 우세함	—	대등함	지상송전선 통과 열세		
12	나	—	1.10	1.10	—	1.00	0.95	1.1495	1.150
		—	교통시설 접근성 우세함	경사등 우세함	—	대등함	지상송전선 통과 열세		
13	나	—	1.05	1.10	—	1.00	1.00	1.1550	1.155
		—	교통시설 접근성 우세함	경사등 우세함	—	대등함	대등함		
14	나	—	1.10	1.10	—	1.00	1.00	1.2100	1.210
		—	교통시설 접근성 우세함	경사등 우세함	—	대등함	대등함		
15	나	—	1.10	1.10	—	1.00	1.00	1.2100	1.210
		—	교통시설 접근성 우세함	경사등 우세함	—	대등함	대등함		
16	나	—	1.10	1.10	—	1.00	1.00	1.2100	1.210
		—	교통시설 접근성 우세함	경사등 우세함	—	대등함	대등함		

기호	적용 개별요인 비교치
1	1.108
5	1.108
6	1.133
7	1.108
8	0.605
9	0.825
10	0.350
11	1.150
12	1.150
13	1.155
14	1.210
15	1.210

기호	적용 개별요인 비교치
16	1.210

5. (공시지가 기준법)그 밖의 요인 보정치 산정

[1] 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 관련근거

본건평가에 표준지 공시지가,지가변동률,지역요인,개별요인을 적용하여 산출한 가격은 인근평가사례, 거래가격등과 괴리가 있을 수 있습니다.

따라서, 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여, 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위한 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등에 의거한 것입니다.

[2] 그 밖의 요인 보정치 산정방법(표준지 기준 산정방식)

그 밖의 요인의 보정치의 결정을 위한 거래사례등 기준 격차율 산정은 대상토지 기준 산정방식 또는 표준지 기준 산정방식 중 어느 하나로 할 수 있으며, 표준지기준산정방식으로 산정하였습니다.

$$\text{※격차율} = \frac{\text{토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

그 밖의 요인 보정치는 평가사례등을 기준으로 산정한 격차율등을 종합적으로 고려하여 적절한 수치로 결정하되, 소수점 이하 둘째 자리까지 표시함을 원칙(한국감정평가사협회 평가지침)으로 합니다.

[3] 그 밖의 요인 보정치 산정

(1)평가사례등의 요건

평가사례등의 요건은 다음 각 호의 요건을 갖춘 것으로 선정하였습니다.

- ㉠용도지역등 공법상 제한이 같거나 비슷할 것
- ㉡현실적인 이용상황 등이 같거나 비슷할 것
- ㉢주위환경 등이 같거나 비슷할 것
- ㉣(보상평가지침 제10조제1항)에 따른 적용공시지가의 선택기준에 적합할 것
- ㉤거래사례는「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 것으로서 정상적인 거래로 인정되거나 사정보정이 가능한 것일 것

(2)그밖의 요인 보정을 위한 비교사례 선정

㉠ 인근지역 평가사례

구분		소재지	지목	용도지역	기준시점	평가목적	단가(원/m ²)
선례	a	군자동 61*	대	개발제한	2022.3.10.	민사소송	2,687,700
선례	b	군자동 산153-*	임	개발제한	2024.4.12.	법원경매	122,000
선례	c	군자동 237-*	대	자연녹지	2020.10.23.	담보	1,360,000
선례	d	군자동 309-*	대	자연녹지	2023.2.13.	담보	1,580,000
선례	e	군자동 31*	대	개발제한	2021.7.21.	담보	1,210,000
선례	f	군자동 1-*	대	개발제한	2020.9.22	담보	809,000
선례	g	군자동 1-*	대	개발제한	2023.12.1	경매	1,237,000
선례	h	군자동 54-*	대	개발제한	2022.12.27.	시가참고	3,000,000
선례	i	군자동 11*	축사	자연녹지	2020.8.25.	담보	950,000
선례	j	군자동 산4*	임	개발제한	2022.6.14.	민사소송	115,000
선례	k	군자동 산4*	임	개발제한	2022.6.14.	민사소송	162,000
선례	l	군자동 산1*	임	개발제한	2022.9.7.	법원경매	106,000
선례	m	군자동 산143-*	임	개발제한	2022.12.30.	공매	71,000
선례	n	군자동 산6*	임	개발제한	2020.10.15.	협의보상	97,000

※개인정보 보호를 위하여 일부사항을 **으로 표시하였음.

(출처: 한국감정평가협회)

㉡ 선정이유

본건과 동일행정구역내에 소재하고, 제반 개별적 제요인의 비교가 가능하다고 인정되는 선례a,b를 그밖의 요인 보정치 산정의 비교선례로 선정하였습니다.

구분	소재지	지목	용도지역	기준시점	평가목적	단가(원/m ²)
선례 a	군자동 61*	대	자연녹지,개발제한	2022.3.10.	민사소송	2,687,700
선례 b	군자동 산153-*	임	자연녹지,개발제한	2024.4.12.	법원경매	122,000

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

㉠사례선정	소재지	단가(원/m ²)	용도지역	가격시점
선례 a	군자동 61*	2,687,700	자연녹지,개발제한	2022.3.10.
표준지 가	군자동 307-2	573,000	자연녹지,개발제한	2024.1.1.

㉡시점수정		
국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용	평가선례 기준시점	2022.3.10.
	본건 기준시점	2024.6.22.
	시점수정치	1.05262
(※ 기준시점현재 변동율 미발표기간은 발표된 최근의 변동율로 추정 산출함)		
시점수정치 계산내역		
경기도 시흥시 (22.03.10~24.06.22) (녹지)		
2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.346 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.348		
2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.344 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.329		
2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.341 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.333		
2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.344 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.290		
2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.332 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.228		
2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.106 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.696		
2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.116		
$(1 + 0.00346 * 22/31) * (1 + 0.00348) * (1 + 0.00344) * (1 + 0.00329) * (1 + 0.00341) * (1 + 0.00333) * (1 + 0.00344) * (1 + 0.00290) * (1 + 0.00332) * (1 + 0.00228) * (1 + 0.01106) * (1 + 0.00696) * (1 + 0.00116 * 53/30) \approx 1.05262$		

㉢지역요인	인근지역에 위치하여 격차없음	1.000
-------	-----------------	-------

㉣개별요인	항목	사례 a기준 표준지의 개별요인 비교	비교치
가로조건	가로의 폭 등	접면도로상태등 가로조건 표준지 열세함	0.60
접근조건	교통시설접근성	교통시설과의 접근 등 표준지 열세함	0.70
환경조건	일조 등	표준지와 선례는 자연,환경조건 대등함	1.00
획지조건	면적,접면깊이등	형상, 접면도로, 지세 등 획지조건 대등함	1.00
행정조건	행정상 규제등	용도지역 및 제반 규제등 행정 조건 대등함	1.00

기타조건	장래동향등 기타	표준지와 선례는 장래동향 등 대등함.	1.00
※개별요인 비교치계산			0.4200
비교치 결정			0.420

㉔그 밖의 요인 보정치 산정								
구분		단가(원/m ²)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가	격차율
선례	a	2,687,700	1.000	1.05262	1.000	0.420	1,188,233	2.0552
표준지	가	573,000	-	1.00902	-	-	578,168	

(3)-1 그 밖의 요인 보정치의 산정

㉑사례선정		소재지	단가(원/m ²)	용도지역	가격시점
선례	b	군자동 산153- *	122,000	자연녹지,개발제한	2024.4.12.
표준지	나	군자동 산22-8	24,200	자연녹지,개발제한	2024.1.1.

㉒시점수정			
국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용		평가선례 기준시점	2024.4.12.
		본건 기준시점	2024.6.22.
		시점수정치	1.00279
(※ 기준시점현재 변동율 미발표기간은 발표된 최근의 변동율로 추정 산출함) 시점수정치 계산내역 경기도 시흥시 (24.04.12~24.06.22) (녹지) 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.116 $(1 + 0.00116 * 19/30) * (1 + 0.00116 * 53/30)$ ≈ 1.00279			

㉓지역요인	인근지역에 위치하여 격차없음	1.000
-------	-----------------	-------

㉔개별요인			
항목	사례 a기준한 표준지의 개별요인 비교		비교치
접근조건	교통의 편부등	표준지는 제반접근조건 열세함	0.82
자연조건	일조 등	표준지와 선례는 제반자연,환경조건 대등함	1.00
행정조건	행정상의 조장 등	표준지와 선례는 행정적 조건 대등함.	1.00
기타조건	장래동향 등	표준지와 선례는 제반기타조건 대등함.	1.00
※개별요인 비교치계산			0.8200
비교치 결정			0.820

㊸그 밖의 요인 보정치 산정								
구분		단가(원/m ²)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가	격차율
선례	b	122,000	1.000	1.00279	1.000	0.820	100,319	
표준지	나	24,200	-	1.00902	-	-	24,418	

㊸적정성 여부를 검토하여 보정치를 결정

선례등의 시점, 접근조건, 자연조건등 제반 개별적제요인을 감안하여 볼 때 그밖의 요인 보정치의 적정성이 인정되는 것으로 판단됩니다.

그밖의 요인 보정치의 결정 (※소수점 이하 둘째 자리까지 표시함을 원칙(협회지침)으로 함)	기호	1,5,7	2.05
	기호	6,8~16	4.10

6. (공시지가 기준법) 토지 시산가액(단가)

공시지가표준지를 기준하여 시점수정(지가변동율), 지역요인, 개별요인, 그밖의 요인보정치를 적용하여 다음의 산식에 의거 토지단가를 산정하였습니다.

※산식 = 표준지공시지가(원/m²)×시점수정(지가변동률)×지역요인×개별요인×그 밖의 요인

기 호	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1	573,000	1.00902	1.000	1.108	2.05	1,313,252	₩1,313,000
5	573,000	1.00902	1.000	1.108	2.05	1,313,252	₩1,313,000
6	24,200	1.00902	1.000	1.133	4.10	113,430	₩113,000
7	573,000	1.00902	1.000	1.108	2.05	1,313,252	₩1,313,000
8	24,200	1.00902	1.000	0.605	4.10	60,570	₩61,000
9	24,200	1.00902	1.000	0.825	4.10	82,595	₩83,000
10	24,200	1.00902	1.000	0.350	4.10	35,040	₩35,000
11	24,200	1.00902	1.000	1.150	4.10	115,132	₩115,000
12	24,200	1.00902	1.000	1.150	4.10	115,132	₩115,000
13	24,200	1.00902	1.000	1.155	4.10	115,633	₩116,000
14	24,200	1.00902	1.000	1.210	4.10	121,139	₩121,000
15	24,200	1.00902	1.000	1.210	4.10	121,139	₩121,000
16	24,200	1.00902	1.000	1.210	4.10	121,139	₩121,000

※산정된 대상토지의 단위면적 당 토지단가는 제곱미터(m²) 당 100,000원 미만인 경우에는 유효숫자 둘째 자리까지 표시하고, 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째 자리까지, 1,000,000 원 이상인 경우에는 유효숫자 넷째 자리까지 표시하는 것을 원칙으로 하되 반올림하였습니다.

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

※감정평가에 관한 규칙 제2조(정의) "거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

1. (거래사례비교법) 거래사례의 선정

(1) 인근지역내의 거래사례

인근지역의 지가수준 등을 고려하여, 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래가격의 사례들을 추출하였습니다.

구분	소재지	지목	용도지역	거래시점	물건구분, 면적	토지가격(원)				
						단가(원/m ²)				
사 례	A	군자동 28-*	목장용지	개발제한구역	2020.6.11.	토지	824,040,000			
						874.00	942,838			
※ (토지만의 단가)(총거래액-건물가액)						897,000,000	—	72,960,000	≒	824,040,000
		건물재조달원가(원)	잔존년수	내용년수	건물단가	건물면적(m ²)	건물가액(원)			
		500,000	16	35	228,571	319.20	72,960,000			
		사용승인일	2001.5.14	경과년수:	2020	—	2001	≒	19	

사 례	B	군자동 1-*	대	개발제한구역	2020.8.27.	토지	220,364,889			
						329.00	669,802			
※ (토지만의 단가)(총거래액-건물가액)						300,000,000	—	79,635,111	≒	220,364,889
		건물재조달원가(원)	잔존년수	내용년수	건물단가	건물면적(m ²)	건물가액(원)			
		700,000	26	45	404,444	196.90	79,635,111			
		사용승인일	2000.10.27.	경과년수:	2019	—	2000	≒	19	

구분	소재지	지목	용도지역	거래시점	물건구분, 면적	토지가격(원)	
						단가(원/m ²)	
사 례	C	군자동 산 181-*	임야	개발제한구역	2023.8.25.	토지	87,000,000
						1,983	43,873

사 례	D	군자동 산 441-*	임야	개발제한구역	2023.1.25.	토지	60,000,000
						654	91,694
사 례	E	군자동 산 441-*	임야	개발제한구역	2020.4.22.	토지	529,830,000
						4,028	131,537
사 례	F	군자동 산 156-**	임야	개발제한구역	2023.1.19.	토지	35,000,000
						619	56,533
사 례	G	군자동 570- **	임야	개발제한구역	2021.6.23.	토지	44,000,000
						456	96,491
사 례	H	군자동 산 153-*	임야	개발제한구역	2020.6.30.	토지	375,045,378
						4,959	75,629
사 례	I	군자동 산81- *	임야	개발제한구역	2019.04.18	토지	300,000,000
						3,306	90,744

※개인정보 보호를 위하여 일부사항을 **으로 표시하였음.(출처:한국부동산원,등기사항전부증명서)

(2) 선정이유

위치가 본건토지와 근접하고, 동일행정구역내에 위치하는 등, 제반 개별적 제요인의 비교가 가능하다고 인정되는, 기호A,I 거래사례를 선정하였습니다.

구분	소재지	지목	용도지역	거래시점	물건구 분,면적	토지가격(원)	
						단가(원/m ²)	
사 례	A	군자동 28-*	목장용지	개발제한구역	2020.6.11.	토지	824,040,000
						874.00	942,838
사 례	I	군자동 산81-*	임야	개발제한구역	2019.04.18	토지	300,000,000
						3,306	90,744

2. (거래사례비교법) 사정보정

사정보정이란 거래사례비교법의 적용을 위해 수집된 거래사례 등에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있거나 평가선례 등에 특수한 평가조건 등이 반영되어 있는 경우에 그러한 사정이나 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것을 의미합니다.

사례들을 검토한 바 인근시세등을 고려할 때, 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 없는 정상적인 거래로 판단하였습니다.

적용 사정보정치

기호	사정보정치
1,5~16	1.000

3. (거래사례비교법) 시점수정

시점수정은 공시기준일, 평가사례나 거래사례일 등과 본건의 평가일이 시간적으로 불일치할 경우, 본건의 평가기준일로 정상화시키는 작업으로,

지가변동률, 생산자물가상승률등을 고려하나, 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로, 본평가에서는 적용치 아니하고, 지가변동률에 의거 시점수정하였습니다.

기호	1,5,7			
국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용	(※ 기준시점현재 변동율 미발표기간은 발표된 최근의 변동율로 추정 산출함)	거래사례시점	2020.6.11.	
		본건평가시점	2024.6.22.	
		시점수정치	1.14884	
경기도 시흥시 (20.06.11~24.06.22) (녹지)				
2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.214 2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.402				
2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.373 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.370				
2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.340 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.366				
2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.370 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 5.772				
2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.983 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.106				
2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.696 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.116				
$(1 + 0.00214 * 20/30) * (1 + 0.00402) * (1 + 0.00373) * (1 + 0.00370) * (1 + 0.00340) * (1 + 0.00366) * (1 + 0.00370) * (1 + 0.05772) * (1 + 0.03983) * (1 + 0.01106) * (1 + 0.00696) * (1 + 0.00116 * 53/30)$ ≈ 1.14884				

기호	6,8~16		
국토교통부장관이 월별로 조사· 발표하는 비교표준지가 있는 시· 군·구의 같은 용도지역 지가변동 률을 적용	(※ 기준시점현재 변동 율 미발표기간은 발표 된 최근의 변동율로 추 정 산출함)	거래사례시점	2019.4.18.
		본건평가시점	2024.6.22
		시점수정치	1.19464
경기도 시흥시 (19.04.18~24.06.22) (녹지)			
2019.04.01 ~ 2019.04.30 : 0.376 2019.05.01 ~ 2019.05.31 : 0.323			
2019.06.01 ~ 2019.06.30 : 0.204 2019.07.01 ~ 2019.07.31 : 0.323			
2019.08.01 ~ 2019.08.31 : 0.164 2019.09.01 ~ 2019.09.30 : 0.344			
2019.10.01 ~ 2019.10.31 : 0.299 2019.11.01 ~ 2019.11.30 : 0.264			
2019.12.01 ~ 2019.12.31 : 0.195 2020.01.01 ~ 2020.12.31 : 4.074			
2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 5.772 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.983			
2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.106 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.696			
2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.116			
$(1 + 0.00376 * 13/30) * (1 + 0.00323) * (1 + 0.00204) * (1 + 0.00323) * (1 + 0.00164) * (1 + 0.00344) * (1 + 0.00299) * (1 + 0.00264) * (1 + 0.00195) * (1 + 0.04074) * (1 + 0.05772) * (1 + 0.03983) * (1 + 0.01106) * (1 + 0.00696) * (1 + 0.00116 * 53/30)$ ≈ 1.19464			

4. (거래사례비교법) 지역요인 비교

거래사례토지와 대상토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.

기호	지역요인비교치
1,5~16	1.000

5. (거래사례비교법) 개별요인 비교

평가대상토지의 공법상 용도지역,지구,구역 및 실제이용상황을 기준으로 그 용도특성에 따라 용도지대를 상업,주택,공업,농경,임야지대등으로 분류하고,

분류된 지대별로 가로조건,접근조건,환경조건,획지조건,행정적조건,기타조건 등에 관한 개별제요인을 비교하여 개별요인 비교치를 산정하였습니다.

기호	1,5,7	(주택지대)의 개별비교항목	
조건		항목	세항목
가로조건		가로의폭 구조등의 상태	폭,포장,보도 계통및연속성
접근조건		교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
		상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
		공공및편익시설과의 접근성	유치원,초등학교,공원,병원,관공서등과의 거리 및 편의성
환경조건		일조 등	일조통풍 등
		자연환경	조망,경관,지반,지질등
		인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지 이용상황과의 적합성
		공급및처리시설의 상태	상수도,하수도,도시가스등 도시가스등
		오염및혐오시설 등	변전소,가스탱크,오수처리장유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건		면적,접면너비,깊이,형상 등	면적,접면너비,깊이,부정형지 삼각지,자루형획지
		방위,고저 등	방위,고저,경사지
		접면도로상태	각지,2면획지,3면획지
행정적조건		행정상의 규제정도	용도지역,지구,구역 기타규제(입체이용제한등)
기타조건		기타	장래의 동향,기타

기호	6,8~16	(임야지대)의 개별비교항목	
조건	항목	세항목	
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성,인근취락과의 접근성,임도의 배치,폭,구조등,반출지점까지의거리,반출지점에서 시장까지의 거리	
자연조건	일조 등	일조,통풍 등,표고,방위,경사,경사면의 위치,경사의 굴곡,토양,토질의 양부	
	지세,방위 등		
	토양,토질		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국.도립공원,보안림 사방지 지정 등의 규제,기타규제	
기타조건	기타	장래의 동향,기타	

(2)개별요인 비교치

기호	사례	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치 계산결과	개별요인 비교치 결정
1	A	1.00	1.00	1.10	1.10	1.00	1.01	1.2221	1.222
		대등함	대등함	자연환경 등 우세함	면적등 우세함	대등함	석등,소각로,석상,울타리등우세함		
5	A	1.00	1.00	1.10	1.10	1.00	1.01	1.2221	1.222
		대등함	대등함	자연환경 등 우세함	면적등 우세함	대등함	석등,소각로,석상,울타리등우세함		
6	I	—	1.02	1.08	—	1.00	1.00	1.1016	1.102
		—	교통시설 접근성 우세함	경사등 우세함	—	대등함	대등함		
7	A	1.00	1.00	1.10	1.10	1.00	1.01	1.2221	1.222
		대등함	대등함	자연환경 등 우세함	면적등 우세함	대등함	석등,소각로,석상,울타리등우세함		
8	I	—	1.10	1.10	—	1.00	0.50	0.6050	0.605
		—	교통시설 접근성 우세함	경사등 우세함	—	대등함	일부 현황도로등 열세함		
9	I	—	1.50	1.10	—	1.00	0.50	0.8250	0.825
		—	교통시설 접근성 우세함	경사등 우세함	—	대등함	일부 현황도로등 열세함		
10	I	—	0.50	0.70	—	1.00	1.00	0.3500	0.350
		—	제반접근성 열세함	경사등 열세함	—	대등함	대등함		

기호	표준지	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치계산결과	개별요인비교치결정
11	I	—	1.10	1.10	—	1.00	0.95	1.1495	1.150
		—	교통시설 접근성 우세함	경사등 우세함	—	대등함	지상송전선 통과 열세		
12	I	—	1.10	1.10	—	1.00	0.95	1.1495	1.150
		—	교통시설 접근성 우세함	경사등 우세함	—	대등함	지상송전선 통과 열세		
13	I	—	1.05	1.10	—	1.00	1.00	1.1550	1.155
		—	교통시설 접근성 우세함	경사등 우세함	—	대등함	대등함		
14	I	—	1.10	1.10	—	1.00	1.00	1.2100	1.210
		—	교통시설 접근성 우세함	경사등 우세함	—	대등함	대등함		
15	I	—	1.10	1.10	—	1.00	1.00	1.2100	1.210
		—	교통시설 접근성 우세함	경사등 우세함	—	대등함	대등함		
16	I	—	1.10	1.10	—	1.00	1.00	1.2100	1.210
		—	교통시설 접근성 우세함	경사등 우세함	—	대등함	대등함		

기호	적용 개별요인 비교치
1	1.222
5	1.222
6	1.102
7	1.222
8	0.605
9	0.825
10	0.350
11	1.150
12	1.150
13	1.155
14	1.210
15	1.210
16	1.210

6. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

상기 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액(비준가격)을 다음과 같이 산정하였습니다.

$$\text{산식} = \text{사례토지가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기 호	사례단가(원/ ㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
1	942,838	1.000	1.14884	1.000	1.222	1,323,633	₩1,324,000
5	942,838	1.000	1.14884	1.000	1.222	1,323,633	₩1,324,000
6	90,744	1.000	1.19464	1.000	1.102	119,464	₩119,000
7	942,838	1.000	1.14884	1.000	1.222	1,323,633	₩1,324,000
8	90,744	1.000	1.19464	1.000	0.605	65,586	₩66,000
9	90,744	1.000	1.19464	1.000	0.825	89,435	₩89,000
10	90,744	1.000	1.19464	1.000	0.350	37,942	₩38,000
11	90,744	1.000	1.19464	1.000	1.150	124,667	₩125,000
12	90,744	1.000	1.19464	1.000	1.150	124,667	₩125,000
13	90,744	1.000	1.19464	1.000	1.155	125,209	₩125,000
14	90,744	1.000	1.19464	1.000	1.210	131,172	₩131,000
15	90,744	1.000	1.19464	1.000	1.210	131,172	₩131,000
16	90,744	1.000	1.19464	1.000	1.210	131,172	₩131,000

※산정된 대상토지의 단위면적 당 토지단가는 제곱미터(㎡) 당 100,000원 미만인 경우에는 유효숫자 둘째 자리까지 표시하고, 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째 자리까지, 1,000,000원 이상인 경우에는 유효숫자 넷째 자리까지 표시하는 것을 원칙으로 하되 반올림하였습니다.

다. 감정평가액의 합리성 검토

1. 각 방법에 의한 시산가액

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여,
어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(공시지가기준법에 의한 시산가액)을,
다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액(거래사례비교법에 의한 시산가액)과 비교 검토 하였습니다.

기 호	소재지	지목	가-공시지가기준법 단가(원/m ²)	나-거래사례비교법 단가(원/m ²)
1	경기도 시흥시 군자동 1-5	종교용지	1,313,000	1,324,000
5	경기도 시흥시 군자동 1-6	종교용지	1,313,000	1,324,000
6	경기도 시흥시 군자동 1-7	임야	113,000	119,000
7	경기도 시흥시 군자동 1-8	종교용지	1,313,000	1,324,000
8	경기도 시흥시 군자동 10	임야	61,000	66,000
9	경기도 시흥시 군자동 19-1	임야	83,000	89,000
10	경기도 시흥시 군자동 산22-3	임야	35,000	38,000
11	경기도 시흥시 군자동 산22-12	임야	115,000	125,000
12	경기도 시흥시 군자동 산22-32	임야	115,000	125,000
13	경기도 시흥시 군자동 산22-33	임야	116,000	125,000
14	경기도 시흥시 군자동 산22-34	임야	121,000	131,000
15	경기도 시흥시 군자동 산22-35	임야	121,000	131,000
16	경기도 시흥시 군자동 산22-36	임야	121,000	131,000

2. 시산가액의 합리성을 검토하여 토지평가금액을 결정

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과,
양 시산가액 별 차이없이 유사한 금액수준으로 산출되었는바,
공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어,
공시지가기준법에 의한 시산단가를 기준으로 토지평가금액을 결정하였습니다.

3. 토지의 감정평가금액

기 호	소재지	지목	면적(m ²)	단가	토지가액(원)
				(원/m ²)	10원미만 절사
1	경기도 시흥시 군자동 1-5	종교용지	4,866	1,313,000	6,389,058,000
5	경기도 시흥시 군자동 1-6	종교용지	723	1,313,000	949,299,000
6	경기도 시흥시 군자동 1-7	임야	125	113,000	14,125,000
7	경기도 시흥시 군자동 1-8	종교용지	565	1,313,000	741,845,000
8	경기도 시흥시 군자동 10	임야	350	61,000	21,350,000
9	경기도 시흥시 군자동 19-1	임야	572	83,000	47,476,000
10	경기도 시흥시 군자동 산22-3	임야	42,870	35,000	1,500,450,000
11	경기도 시흥시 군자동 산22-12	임야	793	115,000	91,195,000
12	경기도 시흥시 군자동 산22-32	임야	202	115,000	23,230,000
13	경기도 시흥시 군자동 산22-33	임야	268	116,000	31,088,000
14	경기도 시흥시 군자동 산22-34	임야	202	121,000	24,442,000
15	경기도 시흥시 군자동 산22-35	임야	821	121,000	99,341,000
16	경기도 시흥시 군자동 산22-36	임야	991	121,000	119,911,000
				합계	₩10,052,810,000

4. 기타 의견 및 참고사항

- (1)본건 토지 기호6,10~16 임야에 소재하는 자연생육중인 수목(소나무,참나무,기타잡목)들은 임야거래시 수목을 포함하여 거래하는 관행을 따라, 지상수목을 포함하여 평가하였습니다.
- (2)본건 토지 기호8~12,14~16은 영각사로 진입하는 진입로를 따라 소재하면서, 일부가 도로로 이용중입니다. 정확한 도로 편입 면적은 측량에 의하여 확인하여야 할 것으로 사료됨으로 경매참가시 유의하시기 바랍니다.
- (3)본건 토지 기호6,10~16은 임야로 임야의 특성상 분묘가 소재 할 가능성 있으나, 숲이 울창하고 경사가 심하여 도보에 의한 정밀 탐사가 어려운 상태 입니다. 현장조사 및 위성사진 판독 등 분묘 소재 여부를 잘 확인하여 경매참가 하시기 바랍니다.
- (4)본건 토지 기호8은 개별공시지가 582,700원/m² 입니다. 이는 개별공시지가의 이용상황을 "전기타"로 함에 의하여 산정되었기 때문으로 추정되나, 현장답사 및 위성사진에 의하면, 도로,임야,전등으로 사용(측량을 요함)되고 있는 것으로 보입니다. 따라서 비교표준지는 공익용산지 등 토지이용계획사항이 동일한 기호"나"를 적용하였고, 실제의 사용상태 "도로,임야,전"인점등을 고려하여 평가하였습니다.
- (5)본건 토지 기호9는 지목 "임야"이나, "도로,전(휴경지)"등으로 사용 중 입니다. 공익용산지 등 토지이용계획사항이 동일한 기호"나"표준지를 기준하여 평가하였습니다.

(6)본건 토지 기호10 임야의 북측정상에는 소유자미상의 정자1식과 균자성황사지(유적지)가 소재하고 있으며, 남측아래 절부근에는 비석1기와 석상1기, 추모천막등이 소재하고 있습니다. 이들은 유적지인점 등으로, 평가하지 아니하였으며, 경매대상에서 제외된다 하여도 그면적이 미미하여 전체토지에 미치는 영향은 거의 없으므로, 그영향을 감안한 토지를 별도로 평가하지 아니 하였습니다. 경매참가시 유의하시기 바랍니다.

(7)본건 기호2건물 법당 남측 좌우측의 석등2기와, 그외 소각장1기(1.5x1.5m) 석상1기, 남측토지경계 선상의 철제울타리 등은 토지에 부착된 구축물로 보아 토지에 포함평가(개별요인 기타조건에서)하였습니다.

(8)본건 토지 기호14 토지상에는 컨테이너 1~2기가 소재하고 있습니다. 소유자불명으로 토지소유자와 일치하는지 알 수가 없고, 이동가능한 물건이므로, 평가에서 제외하였습니다. 경매참가시 유의하시기 바랍니다.

[3] 건물가액의 산출근거

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 산정하며, “원가법”이란 대상 물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법입니다.

1. 재조달원가의 산정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 본건은 건물신축단가표를 참고하여 본건 건물의 구조, 용도, 시공정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려한 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 재조달원가를 결정하였습니다.

(1) 표준단가

㉠표준단가

년도	번호	용도	구조	급	표준단가	내용년수
2023	11-02-05-09	납골당	철근콘크리트조/평지붕	2	1,838,000	50(45~55)
2023	16-02-01-08	제실	목조/목조지붕틀/한식기와	1	4,777,000	45(40~50)
2023	01-02-01-07	고급주택	목조/목조지붕틀/오지기와	1	3,487,000	40(35~45)

(출처:한국부동산원 건물신축단가표 2023년)

(2) 부대설비 보정단가 결정

설비종류	설비내역	보정단가(원/m ²)
전기설비	기본적인 전기설비	기본적인 부대설비는 표준단가에 포함. 에스컬레이터가 있는 기호4지하 납골당부분은 에스컬레이터를 포함하여 지하임임을 고려하여 재조달원가를 결정함.
위생설비,급배수	기본적인 위생설비 등	

(3) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래 효용성 등을 고려하고 부대설비 보정포함한 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정하였습니다.

기 호	소재지,건물구조			층		내용 연수	재조달원가 (원/m ²)
2	경기도 시흥시 군자동 1-5,1-6,1-8 대한불교영 각사 가동	일반목구조 기와 지붕1층	종교시설	1	층	45	4,700,000
	위 지상						
3	경기도 시흥시 군자동 1-5,1-6,1-8 대한불교영 각사 나동	일반목구조 기와 지붕1층	종교시설	1	층	45	3,000,000
	위 지상						
4	경기도 시흥시 군자동 1-5,1-6,1-8 대한불교영 각사 다동	철근콘크리트구조 및 일반철골구조 (철근)콘크리트지 붕 지하3층,지상1 층	종교시설	지하3	층	50	1,600,000
				지하2	층	50	1,600,000
				지하1	층	50	1,600,000
				요사체1	층	45	2,000,000
	위 지상	계단실1	층	45	800,000		

2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며,

본건은 "감정평가에 관한 규칙 제15조"에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였습니다.

기 호	층구분		재조달원가 (원/m ²)	사용승인일	경과 연수	잔존연수	내용 연수	건물계산단가 (원/m ²)
2	1	층	4,700,000	2006.8.3.	17	28	45	2,924,444
3	1	층	3,000,000	2006.8.3.	17	28	45	1,866,667
4	지하3	층	1,600,000	2006.8.3.	17	33	50	1,056,000
	지하2	층	1,600,000	2006.8.3.	17	33	50	1,056,000
	지하1	층	1,600,000	2006.8.3.	17	33	50	1,056,000
	요사체1	층	2,000,000	2006.8.3.	17	28	45	1,244,444
	계단실1	층	800,000	2006.8.3.	17	28	45	497,778

3. 건물평가액의 결정

기 호	층구분		건물계산단가(원/ m ²)	적용단가(원/m ²)	면적(m ²)	건물평가액(원)
2	1	층	2,924,444	2,924,000	138.24	404,213,760
3	1	층	1,866,667	1,867,000	16.50	30,805,500
4	지하3	층	1,056,000	1,056,000	2392.27	2,526,237,120
	지하2	층	1,056,000	1,056,000	2244.27	2,369,949,120
	지하1	층	1,056,000	1,056,000	1684.67	1,779,011,520
	요사체1	층	1,244,444	1,244,000	360.00	447,840,000
	계단실1	층	497,778	498,000	171.28	85,297,440
건물합계					7007.23	₩7,643,354,460

4. 기타 참고 및 의견사항

(1)본건은 평가의 물적 기준이 되는 건축물대장등에 의거하여, 육안에 의한 관찰로 평가하였습니다. 면적 등 지적불부합 여부에 대한 확인을 위해서는 측량이 필요한 상태임을 유의하시기 바랍니다.

(2)제시외건물(부합물 중물)은 토지건물평가명세표에 별도 평가하였습니다.

의견란 끝

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 시흥시 군자동	1-5	종교용지	자연녹지 개발제한구역	4866	4866	1,313,000	6,389,058,000	기호1,5,7 일단지
2	경기도 시흥시 군자동 [도로명 주소] 경기도 시흥시 영각사길 52	1-5, 1-6, 1-8 위 지상	종교시설	일반목구조 기와지붕 1층	138.24	138.24	2,924,000	404,213,760	4,700,000x 28/45 법당
3	경기도 시흥시 군자동 [도로명 주소] 경기도 시흥시 영각사길 52	1-5, 1-6, 1-8 위 지상	종교시설	일반목구조 기와지붕 1층	16.5	16.5	1,867,000	30,805,500	3,000,000x 28/45 삼성각
4	경기도 시흥시 군자동 [도로명 주소] 경기도 시흥시 영각사길 52	1-5, 1-6, 1-8 위 지상	종교시설	철근콘크리트 구조 및 일반 철골구조(철근) 콘크리트지붕 지하3층, 지상 1층	2392.27	2392.27	1,056,000	2,526,237,120	1,600,000x 33/50 납골당
				지하3층	2244.27	2244.27	1,056,000	2,369,949,120	1,600,000x 33/50 납골당
				지하2층	1684.67	1684.67	1,056,000	1,779,011,520	1,600,000x 33/50 납골당
				지하1층					

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	
				1층	531.28	180	1,244,000	223,920,000	납골당 2,000,000x 28/45 사무소
						180	1,244,000	223,920,000	2,000,000x 28/45 요사채
						171.28	498,000	85,297,440	800,000x 28/45 계단실
5	경기도 시흥시 군자동	1-6	종교용지	자연녹지 개발제한구역	723	723	1,313,000	949,299,000	기호1,5,7 일단지
6	경기도 시흥시 군자동	1-7	임야	자연녹지 개발제한구역	125	125	113,000	14,125,000	자연생육 수목포함 평가
7	경기도 시흥시 군자동	1-8	종교용지	자연녹지 개발제한구역	565	565	1,313,000	741,845,000	기호1,5,7 일단지
8	경기도 시흥시 군자동	10	임야	자연녹지 개발제한구역	350	350	61,000	21,350,000	일부 현황"도로" 일부 현황"임야 ,전"
9	경기도 시흥시 군자동	19-1	임야	자연녹지 개발제한구역	572	572	83,000	47,476,000	일부 현황"도로" 일부 현황"전 (휴경지)"
10	경기도 시흥시 군자동	산22-3	임야	자연녹지 개발제한구역	42870	42870	35,000	1,500,450,000	자연생육 수목포함 평가 북측정상 정자1기

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	
11	경기도 시흥시 군자동	산22-12	임야	자연녹지 개발제한구역	793	793	115,000	91,195,000	소재 군자성황 사지소재 비석, 석상등 소재 자연생육 수목포함 평가
12	경기도 시흥시 군자동	산22-32	임야	자연녹지 개발제한구역	202	202	115,000	23,230,000	자연생육 수목포함 평가
13	경기도 시흥시 군자동	산22-33	임야	자연녹지 개발제한구역	268	268	116,000	31,088,000	자연생육 수목포함 평가
14	경기도 시흥시 군자동	산22-34	임야	자연녹지 개발제한구역	202	202	121,000	24,442,000	컨테이너소재 이동성있어 평가제외 자연생육 수목포함 평가
15	경기도 시흥시 군자동	산22-35	임야	자연녹지 개발제한구역	821	821	121,000	99,341,000	자연생육 수목포함 평가
16	경기도 시흥시 군자동	산22-36	임야	자연녹지 개발제한구역	991	991	121,000	119,911,000	자연생육 수목포함 평가
소 계								₩17,696,164,460	
ㄱ	경기도 시흥시 군자동	1-5, 1-6, 1-8	(참고)	(제시외건물) 판넬조 판넬지붕 단층	7.5	7.5	120,000	900,000	

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	
ㄴ	위 동소	위 동소	(창고)	판넬조 판넬지붕 단층	5	5	120,000	600,000	
ㄷ	위 동소	위 동소	(창고)	판넬조 판넬지붕 단층	4	4	120,000	480,000	
ㄹ	위 동소	위 동소	(화장실)	판넬조 아스팔트싱글 지붕 단층	8	8	300,000	2,400,000	
ㅁ	경기도 시흥시 군자동	산22-3 위지상	(화장실)	판넬조 기와지붕 단층	8	8	300,000	2,400,000	
ㅂ	위 동소	위 동소	(창고)	철파이프조 비닐지붕 단층	16	16	30,000	480,000	
소 계								₩7,260,000	
합 계								₩17,703,424,460.-	
				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

경기도 시흥시 군자동 소재 "군자봉" 남동측에 위치하며, 주위에는 전,임야등이 혼재하며, 북동측으로 아파트,관공서,단독주택,근린생활시설등 개발된 지역이 소재함.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량출입 가능하며, 버스정류장이 근거리 소재하는 등 교통상황 무난한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

기호1,5,7:일단의 종교용지(절)로 이용중임.

기호8~16:지목 임야로 기호8,9,11,12,14,15,16등은 절까지의 진입로변에 소재하는 임야들로 본건 일부가 도로로 이용중임.

기호6,10,13등은 절주위에 있는 임야들로 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

절까지 진입할 수 있는 도로가 개설(세로)되어 있는 상태이며, 본건토지들의 일부도 도로에 포함되어 있음.본건의 진입로가 시작되는 기호9토지는 동측의 광로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,5,7:도시지역, 자연녹지지역(2021-12-30) 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

기호6,8,10~16:도시지역, 자연녹지지역(2021-12-30) 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

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) | |

기호9:도시지역, 자연녹지지역(2021-12-30), 광로3류(폭 40m~50m)(접합)
 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

기호8,9토지는 지목"임야"이나, 기호8토지는 "임야,전,도로"등으로, 기호9토지는 "전(휴경지),도로"등으로 사용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이고,

(1)본건 토지 기호6,10~16 임야에 소재하는 자연생육중인 수목(소나무,참나무,기타잡목)들은 임야거래시 수목을 포함하여 거래하는 관행을 따라, 지상수목을 포함하여 평가하였습니다.

(2)본건 토지 기호8~12,14~16은 영각사로 진입하는 진입로를 따라 소재하면서, 일부가 도로로 이용중입니다. 정확한 도로 편입 면적은 측량에 의하여 확인하여야 할 것으로 사료됨으로 경매참가시 유의하시기 바랍니다.

(3)본건 토지 기호6,10~16은 임야로 임야의 특성상 분묘가 소재 할 가능성 있으나, 숲이 울창하고 경사가 심하여 도보에 의한 정밀 탐사가 어려운 상태 입니다. 현장조사 및 위성사진 판독 등 분묘 소재 여부를 잘 확인하여 경매참가 하시기 바랍니다.

(4)본건 토지 기호8은 개별공시지가 582,700원/㎡ 입니다. 이는 개별공시지가의 이용상황을

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) | |

"전기타"로 함에 의하여 산정되었기 때문에 추정되나, 현장답사 및 위성사진에 의하면, 도로, 임야, 전등으로 사용(측량을 요함)되고 있는 것으로 보입니다. 따라서 비교표준지는 공익용산지 등 토지이용계획사항이 동일한 기호"나"를 적용하였고, 실제의 사용상태 "도로, 임야, 전"인점등을 고려하여 평가하였습니다.

(5)본건 토지 기호9는 지목 "임야"이나, "도로, 전(휴경지)"등으로 사용 중 입니다. 공익용산지 등 토지이용계획사항이 동일한 기호"나"표준지를 기준하여 평가하였습니다.

(6)본건 토지 기호10 임야의 북측정상에는 소유자미상의 정자1식과 군자성황사지(유적지)가 소재하고 있으며, 남측아래 절부근에는 비석1기와 석상1기, 추모천막등이 소재하고 있습니다. 이들은 유적지인점 등으로, 평가하지 아니하였으며, 경매대상에서 제외된다 하여도 그 면적이 미미하여 전체토지에 미치는 영향은 거의 없으므로, 그 영향을 감안한 토지를 별도로 평가하지 아니 하였습니다. 경매참가시 유의하시기 바랍니다.

(7)본건 기호2건물 법당 남측 좌우측의 석등2기와, 그외 소각장1기(1.5x1.5m) 석상1기, 남측 토지경계선상의 철제울타리 등은 토지에 부착된 구축물로 보아 토지에 포함평가(개별요인 기타조건에서)하였습니다.

(8)본건 토지 기호14 토지상에는 컨테이너 1~2기가 소재하고 있습니다. 소유자불명으로 토지소유자와 일치하는지 알 수가 없고, 이동가능한 물건이므로, 평가에서 제외하였습니다. 경매참가시 유의하시기 바랍니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호2: 일반목구조 기와지붕 단층 종교시설(법당)로서,
 외벽: 목기둥 시멘물탈위 단청 마감 등,
 내벽: 시멘물탈위 벽화 등 마감,
 창호: 목재 창호 등임.

기호3: 일반목구조 기와지붕 단층 종교시설(삼성각)로서,
 외벽: 목기둥 시멘물탈위 단청 마감 등,
 내벽: 시멘물탈위 벽화 등 마감,
 창호: 목재 단창호임.

기호4: 철근콘크리트조 및 일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층~지상1층 규모
 종교시설(납골당, 요사체, 사무실)등으로,
 외벽-화강석 및 시멘물탈위 페인팅 마감 등,
 내벽-치장석 및 타일 마감 등,
 창호-샷시 페어그라스창호임.

(2) 이용상태

기호2: 법당,
 기호3: 삼성각,
 기호4: 1층 요사체, 사무실, 계단실 등
 지하층: 납골당 및 관련시설 등임.

(3) 설비내역

기호4: 위생, 급.배수, 소화설비, 화재탐지, 냉난방설비, 공조설비, 에스컬레이터 등이
 설치되어 있음.

(4) 부합물 및 증물

건물 감정평가요항표

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

"토지건물 감정평가 명세표" 또는 "건물개황도"에 도시된 바와 같은 부합물 및 종물이 소재하여 별도 평가하였습니다.(토지건물 평가명세표 참조)

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1)임대관계-미상임.

(2)본건은 평가의 물적 기준이 되는 건축물대장등에 의거하여, 육안에 의한 관찰로 평가하였습니다. 면적등 지적불부합 여부에 대한 확인을 위해서는 측량이 필요한 상태임을 유의하시기 바랍니다.

광역 위치도



소재지

경기도 시흥시 군자동 1-5외

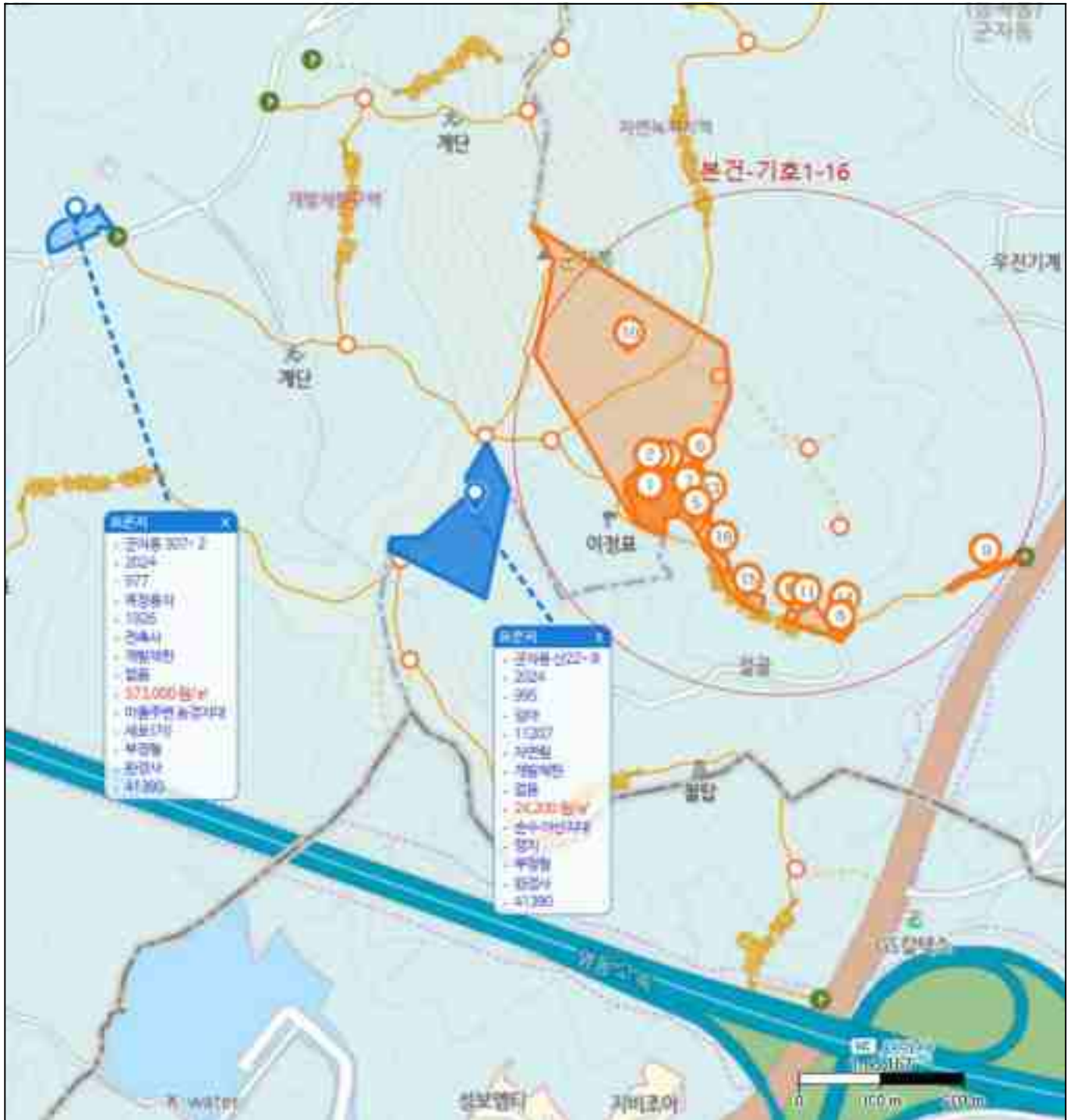


위치도

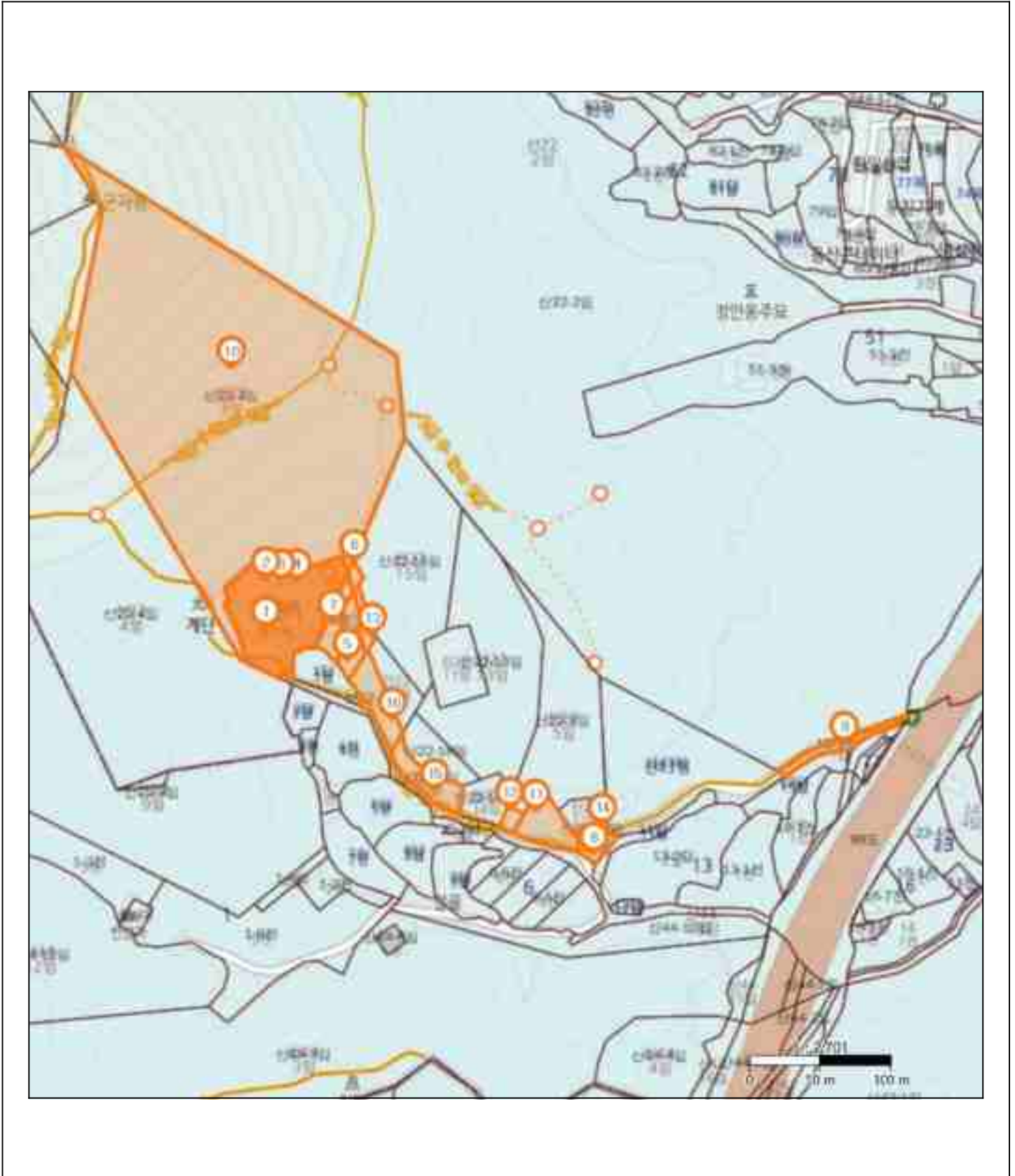


소재지

경기도 시흥시 군자동 1-5외



지 적 도



지 적 도

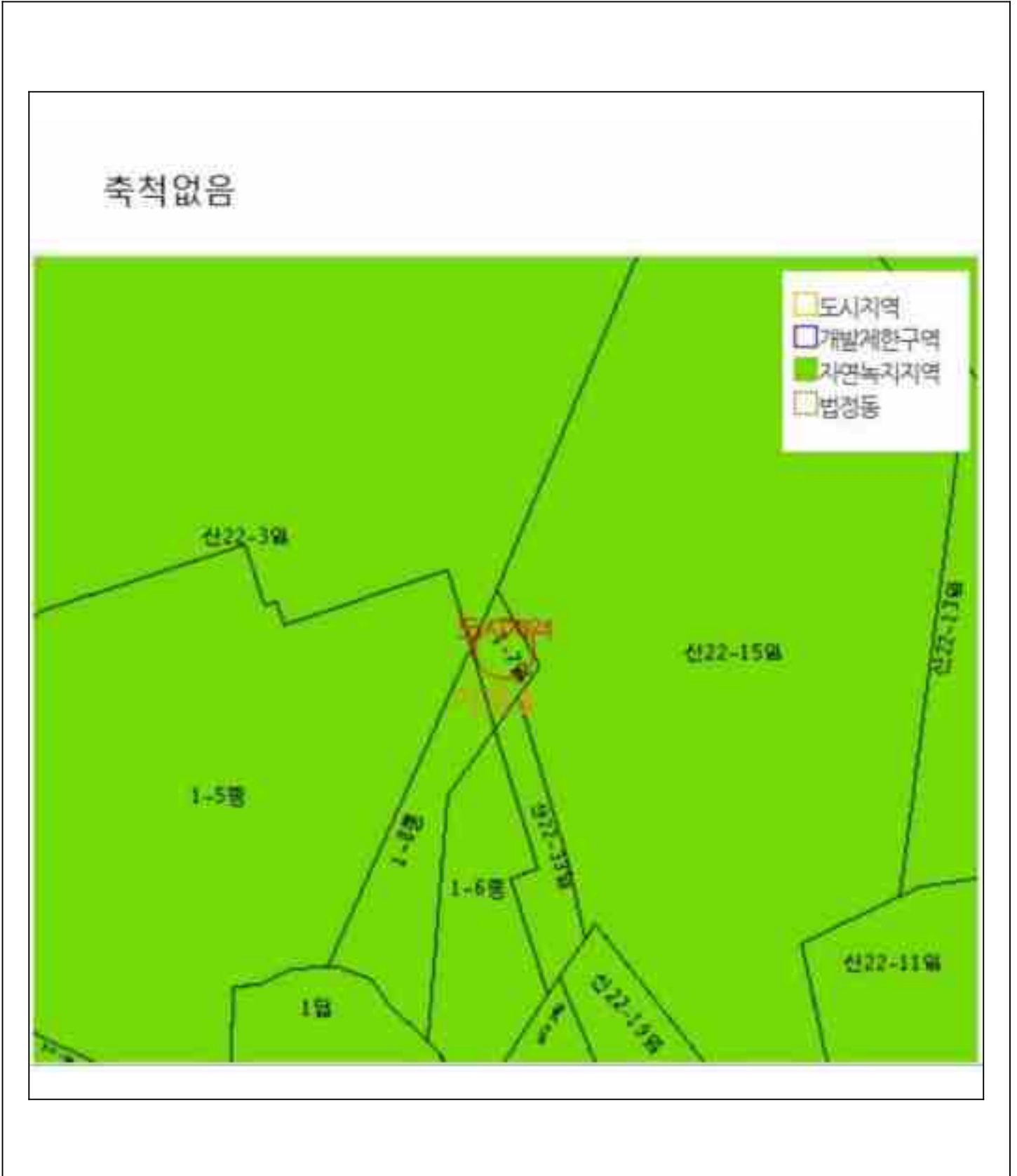
축척없음



지 적 도



지 적 도



지 적 도



지 적 도

축척없음



지 적 도

축척없음



지 적 도

축척없음



지 적 도

축적없음



지 적 도

축척없음



지 적 도



지 적 도

축척없음

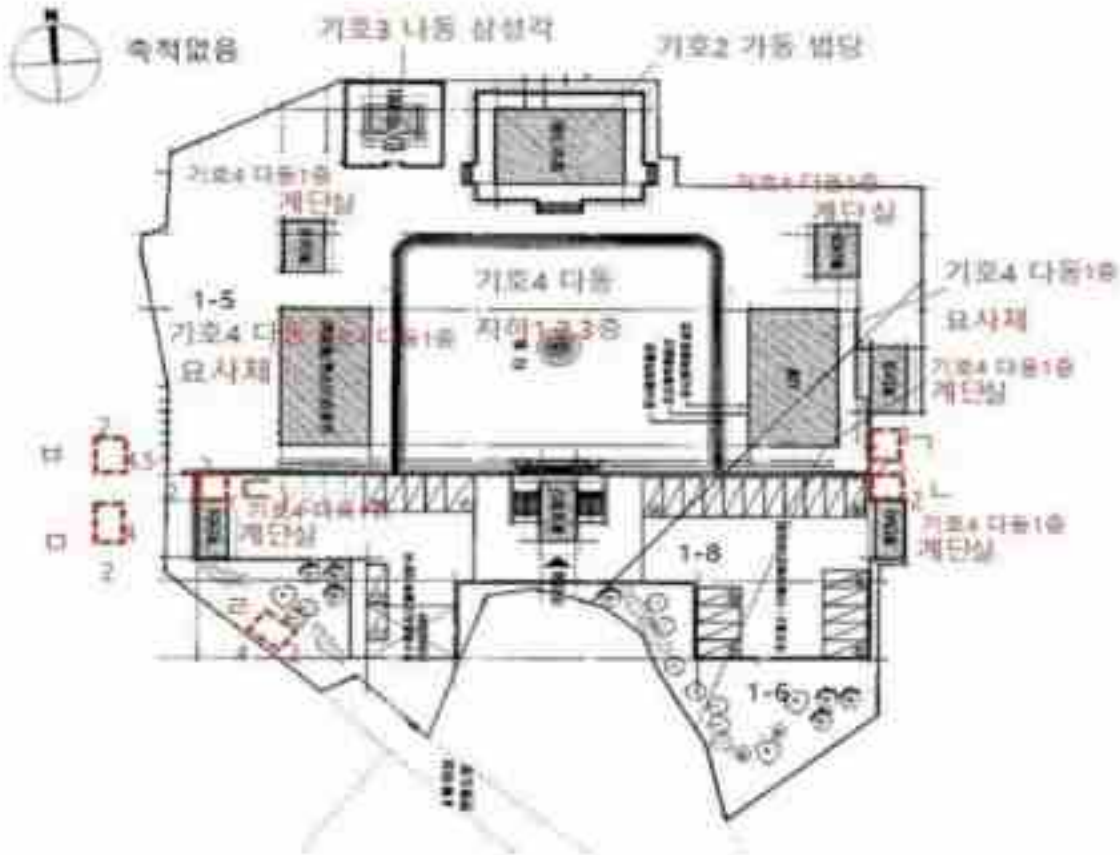


지 적 도

축척없음



건물개황도



면적산출내역 (공부면적사정)

2건물:1층:138.24㎡

3건물:1층:16.5㎡

4건물:지하3층:2392.27㎡

지하2층:2244.27㎡

지하1층:1684.67㎡

1층: 531.28㎡(요사채,계단실)

제시외건물

ㄱ:판넬조 판넬지붕 단층,창고,약7.5㎡

ㄴ:판넬조 판넬지붕 단층,창고,약5㎡

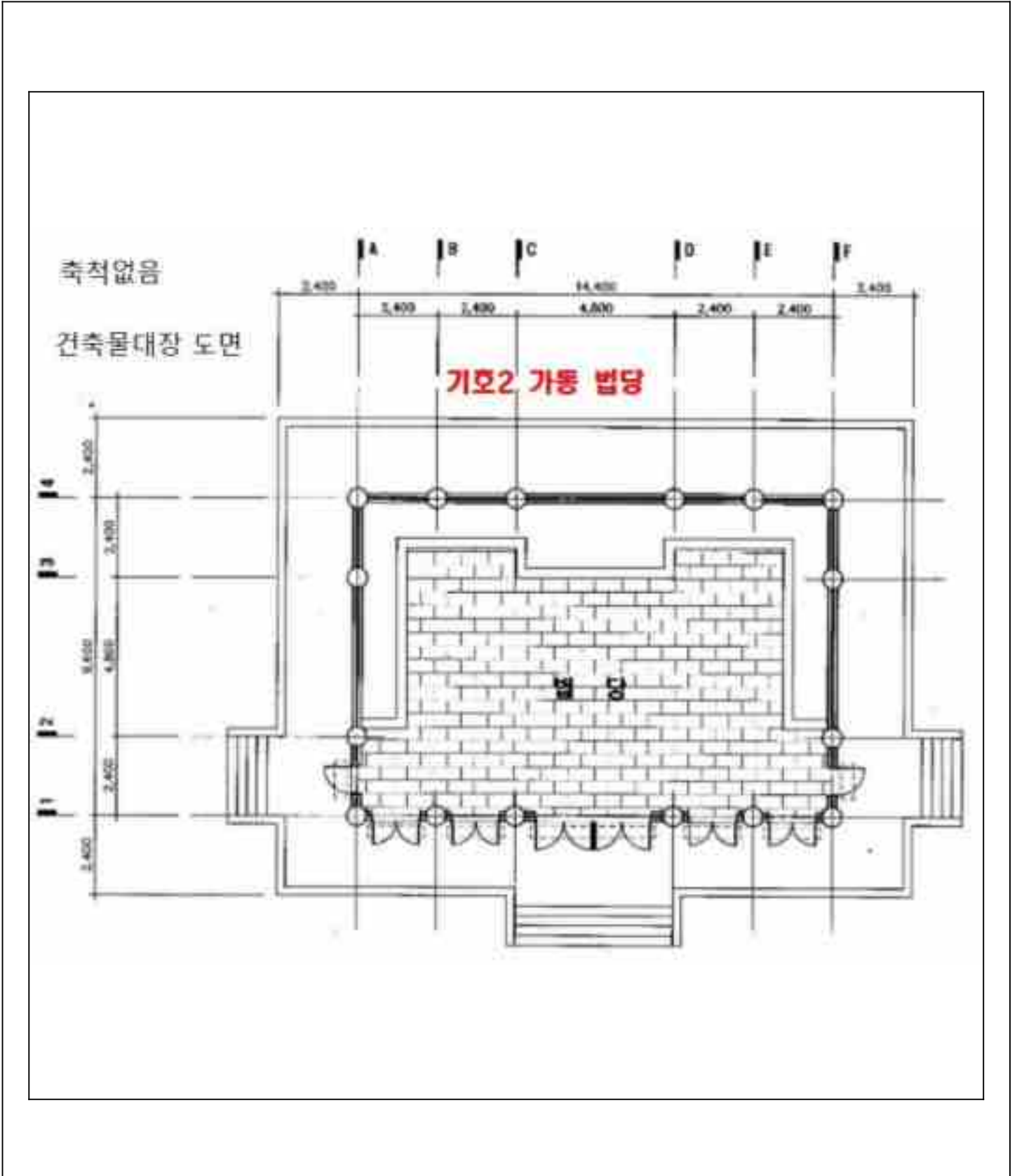
ㄷ:판넬조 판넬지붕 단층,창고,약4㎡

ㄹ:판넬조 아스팔트싱글지붕단층 화장실,약8㎡

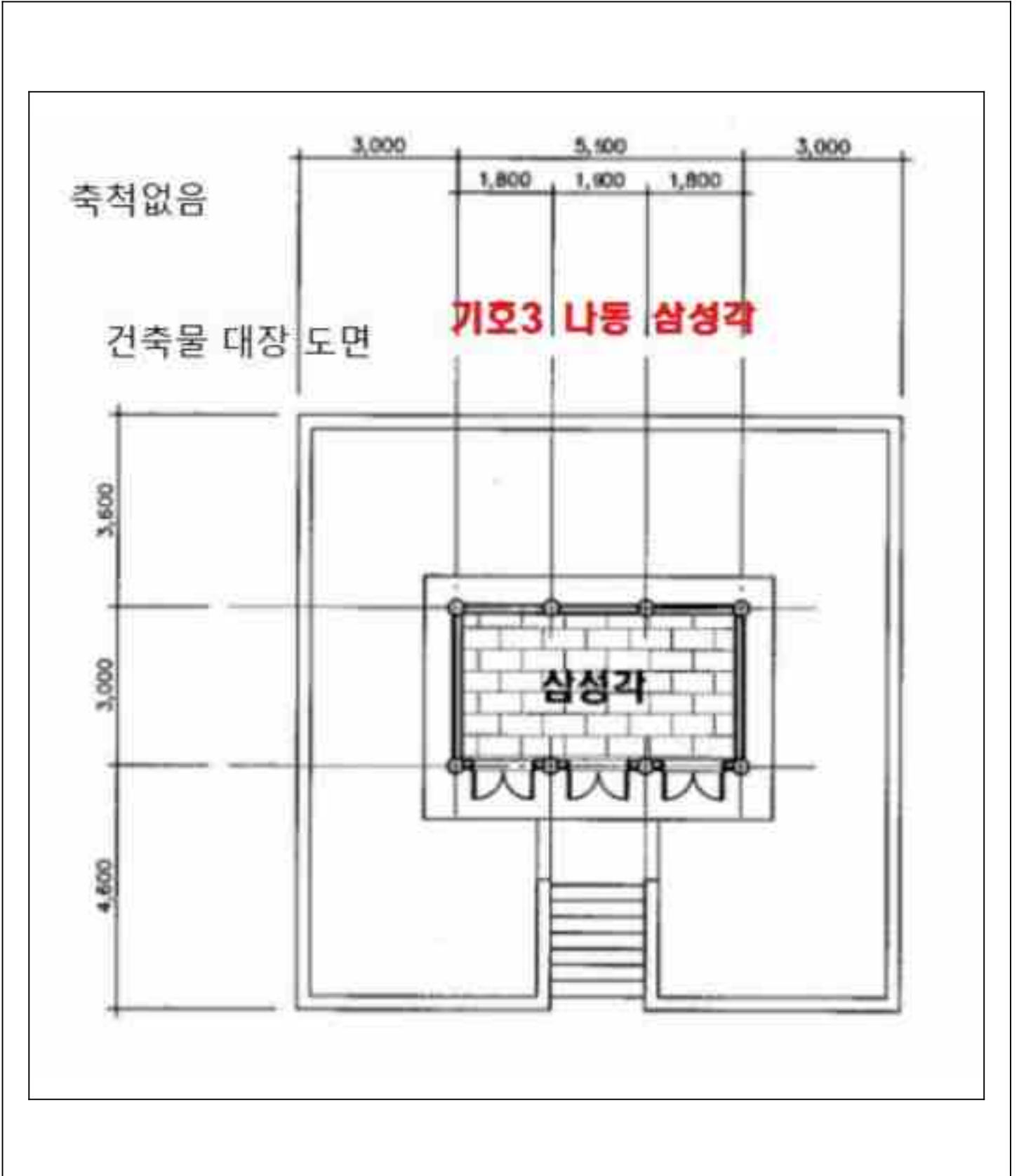
ㅁ:판넬조 기와지붕단층,화장실,약8㎡

ㅂ:철파이프조 비닐지붕 단층, 창고 약16㎡

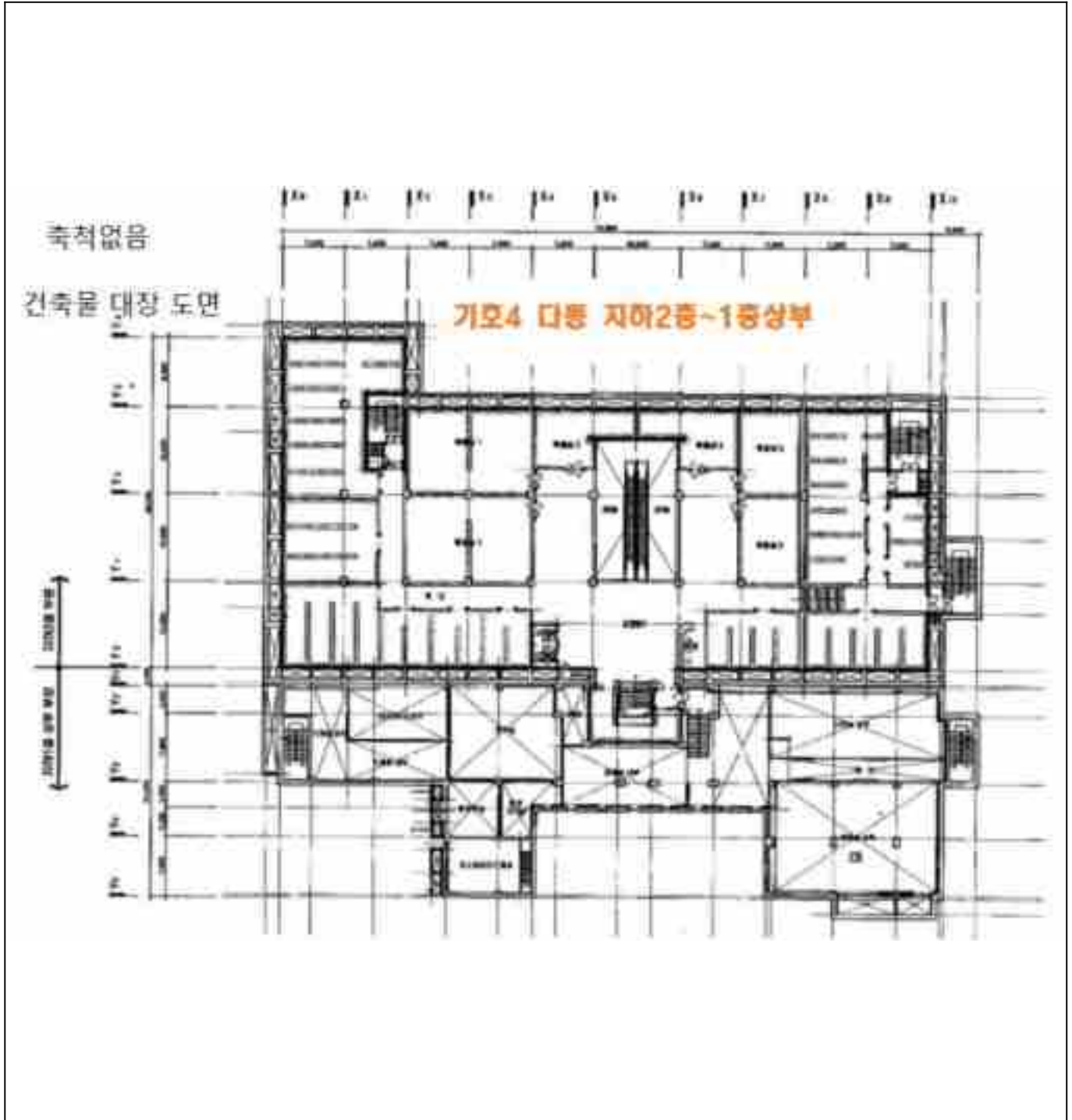
건물개황도



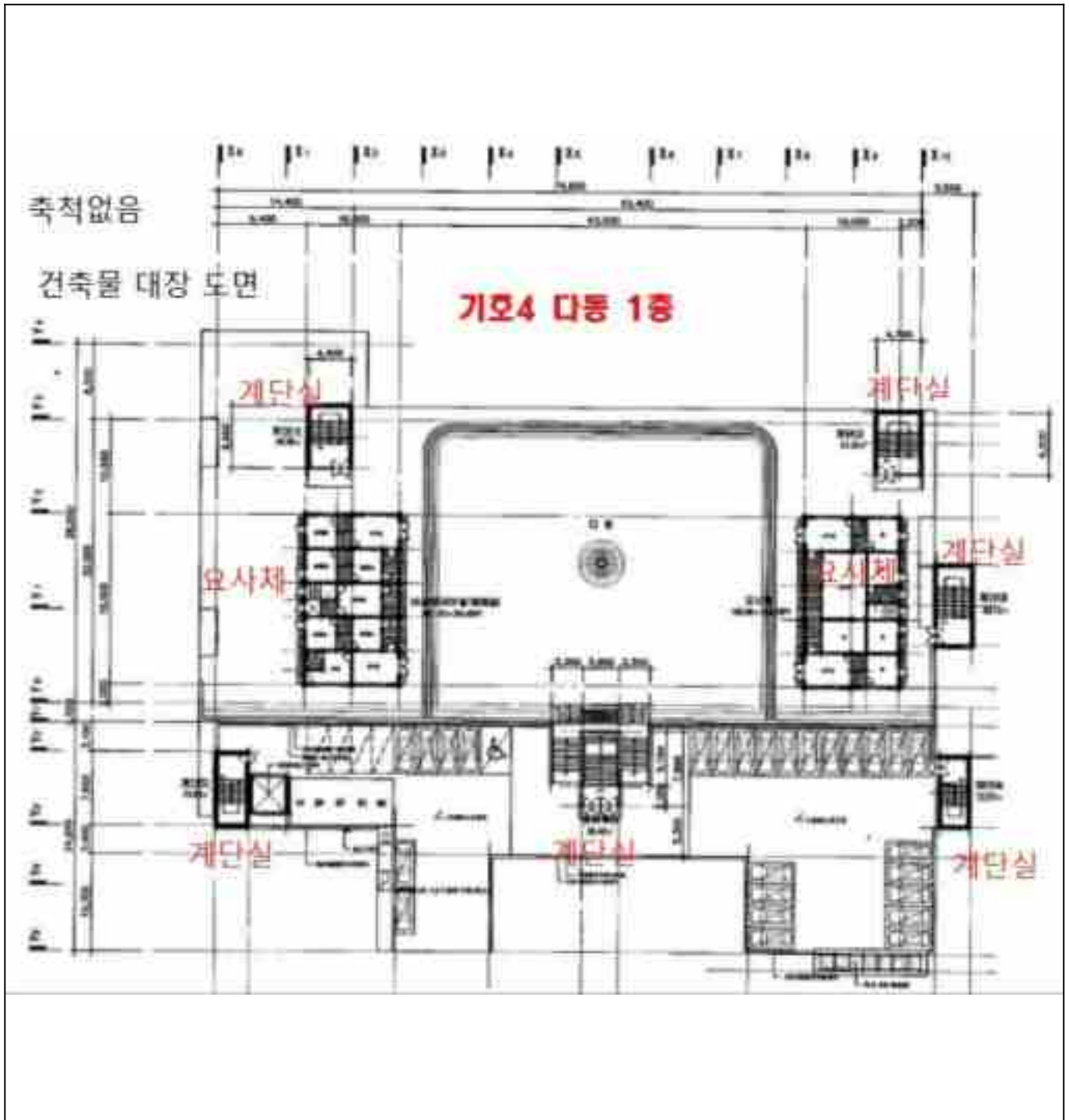
건물개황도



건물개황도



건물개황도





1, 5, 7

2



3



1, 5, 7

4

1



1, 5, 7

4

1



4 1



4 1



4 1



4 1



4



4



4

3



4

3



4 2



4 2







9



8

2 ()



8

14



11



11, 12



11, 12



15



16



16



10



14

-



13



10

-



10

-



1-



2-



1 -



-



10

, -