

수원지방법원 안산지원

매각물건명세서

사건	2024타경60431 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 2. 6.	담임법관 (사법보좌관)	나종영	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2022.5.4. 근저당권		배당요구종기	2024. 9. 2.		
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자와 확정일자의 유무와 그 일자										
점유자 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보증금		차임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)
김창암		현황조사	주거 임차인					2023.09.21		
정동주		현황조사	주거 임차인					2017.01.03		
홍성호		현황조사	주거 임차인					2023.09.21		
<비고>										
※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임차보증금은 매수인에게 인수되는 경우가 발생 할 수 있고, 대항력과 우선변제권이 있는 주택·상가건물 임차인이 배당요구를 하였으나 보증금 전액에 관하여 배당을 받지 아니한 경우에는 배당받지 못한 잔액이 매수인에게 인수되게 됨을 주의하시기 바랍니다.										
등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것										
시흥시 군자동 산22-12 및 산22-32 구분지상권										
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요										
비고란										
<ul style="list-style-type: none"> - 일괄매각. 제시외 건물 포함. - 물건15. 지상에 분묘 대여섯기 소재(분묘를 위하여 분묘기지권 성립여지 있음)하고 물건13. 지상의 분묘 존부 여부 불분명 [별지 '현황조사보고서(2024.10.10.자)' 참조] - 소유자가 물건2. 내지 4. 기재 각 부동산에 소재하는 면적 5,318㎡, 안치구수 25,004구의 사설봉안당에 대한 설치·관리권자임을 확인하는 확정판결 존재(수원지방법원 2018구합64741 사설봉안당 설치·관리권자 지위 확인의 소) - 물건2. 내지 4. 기재 각 부동산에 소재하는 안치단은 평가 및 매각에서 제외[별지 '감정인 의견서(2024.12. 6.자)' 참조] - 봉안당 설치 등은 별지 '시흥시 사실조회 답변서(2025.8.18.자, 2025.12.17.자), 장사 등에 관한 법률' 참조 - 각 물건별 감정 평가는 별지 '감정평가서(토지건물 감정평가명세서, 토지 감정평가요항표)' 참조 - 본건 소유자(피고)와 '시흥시 군자동 1번지' 소유자(원고)간 '수원지법 2024나81593 시설물 철거청구등' 소송 진행 중[원고는 										

군자동 1번지 지상 건물, 우·오수관로, 초고압 선로, 맨홀 철거 및 토지 인도, 토지 인도일까지의 부당이득을 구하는 소 제기
(1심 원고 일부 승소)

- 물건14. 지상의 컨테이너는 평가 및 매각 대상에서 제외(감정평가서 참조)

※1: 매각목적물에서 제외되는 미등기건물 등이 있을 경우에는 그 취지를 명확히 기재한다.

2: 매각으로 소멸되는 가등기담보권, 가압류, 전세권의 등기일자가 최선순위 저당권등기일자보다 빠른 경우에는 그 등기일자를 기재한다.

부동산의 표시

2024타경60431

[물건 1]

- 경기도 시흥시 군자동 1-5
종교용지 4866m²
- 경기도 시흥시 군자동 1-5, 1-6, 1-8 대한불교영각사가동
[도로명주소] 경기도 시흥시 영각사길 52
위 지상
일반목구조 기와지붕 1층 종교시설
1층 138.24 m²
- 경기도 시흥시 군자동 1-5, 1-6, 1-8 대한불교영각사나동
[도로명주소] 경기도 시흥시 영각사길 52
위 지상
일반목구조 기와지붕 1층 종교시설
1층 16.5m²
- 경기도 시흥시 군자동 1-5, 1-6, 1-8 대한불교영각사다동
[도로명주소] 경기도 시흥시 영각사길 52
위 지상
철근콘크리트구조 및 일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층,지상1층 종교
시설

지하3층 2392.27 m²
지하2층 2244.27 m²
지하1층 1684.67 m²
1층 531.28m²

제시외 2,3,4-1 창고 판넬조 판넬지붕 단층 7.5m²
2,3,4-2 창고 판넬조 판넬지붕 단층 5m²
2,3,4-3 창고 판넬조 판넬지붕 단층 4m²
2,3,4-4 화장실 판넬조 아스팔트싱글지붕 단층 8m²
- 경기도 시흥시 군자동 1-6
종교용지 723m²
- 경기도 시흥시 군자동 1-7
임야 125m²
- 경기도 시흥시 군자동 1-8
종교용지 565m²

8. 경기도 시흥시 군자동 10
임야 350m²

9. 경기도 시흥시 군자동 19-1
임야 572m²

10. 경기도 시흥시 군자동 산22-3
임야 42870m²

제시외 10-1 화장실 판넬조 기와지붕 단층 8m²
10-2 창고 철파이프조 비닐지붕 단층 16m²

11. 경기도 시흥시 군자동 산22-12
임야 793m²

12. 경기도 시흥시 군자동 산22-32
임야 202m²

13. 경기도 시흥시 군자동 산22-33
임야 268m²

14. 경기도 시흥시 군자동 산22-34
임야 202m²

15. 경기도 시흥시 군자동 산22-35
임야 821m²

16. 경기도 시흥시 군자동 산22-36
임야 991m²

감정평가액 17,703,424,460

회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.03.03	17,703,424,460	1,770,342,500
2회	2026.04.14	12,392,397,000	1,239,239,700
3회	2026.05.26	8,674,677,000	867,467,700
4회	2026.07.07	6,072,273,000	607,227,300

-
- 일괄매각. 제시외 건물 포함.
 - 물건15. 지상에 분묘 대여섯기 소재(분묘를 위하여 분묘기지권 성립여지 있음)하고 물건13. 지상의 분묘 존부 여부 불분명[별지 '현황조사보고서(2024.10.10.자)' 참조]
 - 소유자가 물건2. 내지 4. 기재 각 부동산에 소재하는 면적 5,318㎡, 안치구수 25,004구의 사설봉안당에 대한 설치·관리권자임을 확인하는 확정판결 존재(수원 지방법원 2018구합64741 사설봉안당 설치·관리권자 지위 확인의 소)
 - 물건2. 내지 4. 기재 각 부동산에 소재하는 안치단은 평가 및 매각에서 제외[별지 '감정인 의견서(2024.12.6.자)' 참조]
 - 봉안당 설치 등은 별지 '시흥시 사실조회 답변서(2025.8.18.자, 2025.12.17.자), 장사 등에 관한 법률' 참조
 - 각 물건별 감정 평가는 별지 '감정평가서(토지건물 감정평가명세표, 토지 감정평가요항표)' 참조
 - 본건 소유자(피고)와 '시흥시 군자동 1번지' 소유자(원고)간 '수원지법 2024나81593 시설물 철거청구등' 소송 진행 중[원고는 군자동 1번지 지상 건물, 우·오수관로, 초고압 선로, 맨홀 철거 및 토지 인도, 토지 인도일까지의 부당이득을 구하는 소 제기(1심 원고 일부 승소)]
 - 물건14. 지상의 컨테이너는 평가 및 매각 대상에서 제외(감정평가서 참조)
-

1.

	1. 1-5

	2. 52(, 가)

	3. 52(,)

	4. 52(,)
	()
	- 2 3 34,000 , .

	5.	1-6
	-	

	6.	1-7

	7.	1-8

	8.	10

	9.	19-1

	10.	22-3

--	--

	11. 22-12

	12. 22-32

	13. 22-33
	()
	- · - , 가 · - , ·

	14. 22-34

	15. 22-35
	()

	- , 가
	- , 가
	- , , .

	16. 22-36

2.

13. , 가 15. 13.
가

사실조회서에 대한 의견서

수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원 귀하

[담당재판부 : 경매10계]

사 건 : 2024타경60431 부동산 임의경매
채 권 자 : 하나캐피탈 주식회사
채 무 자 : 인성엔프라 주식회사
소 유 자 : 대한불교영각사재단

귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

위 사건의 사실조회서에 대하여 다음과 같이 회신 드립니다.

다 음

조회사항

① 경매대상토지에는 분묘가 있어, 토지의 감정평가액에 영향이 있어 감액 재평가 하여야 한다는 점에 대하여----

의견

본건 분묘 때문에 토지가격을 감액해야 한다는 점에 대하여는-- 우선, 대상토지들이 "절"이라는 특수성을 감안할 때, 분묘는 혐오스러운것이 아니라, 불교도들의 참배 대상 역할도 하고 있고, 일반 참배객들에게도 전혀 기피대상이 아닙니다.

소유권 제한측면에서 볼때, 분묘의 수량은 공동묘지같이 다수가 밀집하여 소재하고 있는 것도 아니고,

분묘의 면적도 임야 전체면적에 비하여 극히 미미한 면적이므로,,, 소유권 행사의 제약으로 감액한다 하여도 전체 토지면적이 넓어서, 토지가격에 미치는 영향은 아주 미미합니다. 이미, 이러한 점들을 충분히 감안하여 평가하였습니다.

분묘가 절에 미치는 특수한 영향, 그 면적등을 모두 고려하여, 평가된 것이므로, 감액하여 재평가 해야 할 이유가 없습니다.

조회사항

② 봉안당 시설 평가에 대하여---

의견

"봉안당" 혹은 "납골당"은 시신을 화장하고 남은 유골(뺨가루)들을 모아 놓은 곳을 말하는데, 안치단은 유골을 안치해 놓을 수 있는 층구조물(선반수납장)입니다.

이 구조물이 본건 담보물건 건물내에 소재하고는 있으나, 이 구조물을 이용하기 위해서는 별도의 허가증(본소유자의 경우 사설묘지(화장장,납골당 설치허가증 있음)이 필요하므로,

낙찰자는 본건 부동산의 "부합물 종물"로서 이 안치단의 허가권 및 소유권을 이전 받을 수 없을 것이라고 사료됩니다.

안치단은 시설비만으로 평가할 수도 없는데, 그 이유가 안치단은 1기당 얼마하는 식으로 회원을 모집 하는 것으로, 그 가격이 허가권에 기반한 것으로, 순수 시설비와는 많은 차이가 있어서, 그 시설비 만으로 소유권 및 허가권이 이전된다면, 소유자(허가받은자)에게 아주 많은 손해가 된다고 볼 수 있습니다.

안치단은 이절에 유골을 모시기를 원하는 분들이 비용을 지불하고 점유하고 있는, "소유자가 있는 제시외 물건"으로 볼 수 있고,

안치단 구조물내의 빈공간(회원이 없는 빈 부분)이라 하더라도, 낙찰자가 별도의 허가없이 이를 사용수익하기가 불가능하므로,

안치단을 본 담보물건의 "부합물 종물"로 평가할 수 없다고 사료됩니다.

위와같이 재감정평가 신청서에서 제시한 감정평가상의 문제점에 대한 의견을 말씀드렸습니다.

그럼에도 불구하고, 제 판단이 잘못되어 보완평가가 이루어져야 하는 점이 있다면, 평가명령을 내려주시면 빠른시일내에 보완하도록 하겠습니다.

감사합니다 . 끝

2024. 12. 06.

신안감정평가사사무소 감정평가사 전선호



(우)14694 경기도 시흥시 월곶중앙로70번길11 풍림아이원107동 1402호 신안감정평가사사무소

E-mail:damwon@KAPALAND.co.kr HP : 010-3565-1365 FAX : 050-5182-3390



시 흥 시

행복한 변화
새로운 시흥

우편 제출

수신 수원지방법원 안산지원
(경유)

제목 사실조회 답변서 송부(2024타경 60431)

1. 귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 사건번호 2024타경 60431의 사실조회사항 관련 자료를 붙임과 같이 제출합니다.

붙임 2024타경 60431 사실조회 답변서 1부. 끝.



시 흥 시



018429

주무관 이태웅

노인시설팀장 이성근

노인복지과장 조현자

전결 2025. 7. 29.

협조자

시행 노인복지과-21991 (2025.07.29) 접수

우 14922 경기도 시흥시 시청로 20 (장현동), 시흥시청 / www.siheung.go.kr

전화번호 031-310-6998 팩스번호 031-380-5327 / neas26@korea.kr / 비공개(5)

시흥시 공직자 부조리 신고(<https://www.siheung.go.kr>) > 열린행정 > 청렴한시흥 > 부패신고

사실조회 답변서

사건번호 2024타경60431
사건명 부동산임의경매
법원명 수원지방법원 안산지원

위 사건에 관하여 아래와 같이 사실조회를 답변합니다.

1. 조회사항

- 1) 봉안당 설치 또는 명의변경 요건
- 2) 부동산 임의경매 진행중으로 경매절차 매수인 자격 관련하여 재단형태의 법인만이 부동산 취득 가능여부 및 개인이 부동산 취득 제한요건 여부

2. 답변사항

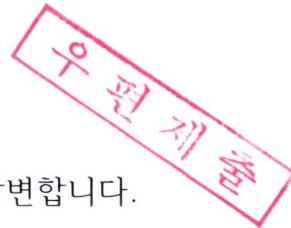
- 1) 현행법령(「장사 등에 관한 법률」)은 승계가 규정되어 있지 않아 봉안당 설치 및 명의변경은 「장사 등에 관한 법률 시행령」 별표 3(사설 화장시설 및 사설 봉안시설 설치기준)에 따라 신규 설치하여야 함.
- 2) 경매 절차상 매수인 자격과 관련한 사항은 장사법에 규정되어 있지 않아 관련 사항에 답변하기 어려운 위치에 있음.

2025. 7. 29.

시흥시청

사실조회 답변서

사건번호 2024타경60431
사건명 부동산임의경매
법원명 수원지방법원 안산지원



위 사건에 관하여 아래와 같이 사실조회를 답변합니다.

1. 조회사항

- 1) 소유자 대한불교영각사재단이 재단법인인지 비법인재단인지 여부
- 2) 재단법인이라면 별지목록 부동산이 기본재산인지 여부
- 3) 재단법인의 기본재산이라면 처분시 주무관청에 허가가 필요한지 여부
- 4) 대한불교영각사재단이 아닌 경매신청채권자나 최고가매수신고인이 처분 허가서를 받을 수 있는지 여부

2. 답변사항

- 1) 대한불교영각사재단은 「장사 등에 관한 법률」에서 규정하는 사설봉안시설의 설치·관리권자 중 종교단체(문화체육관광부 등 주무관청으로부터 인가를 받아 설립된 종교법인·단체) 및 재단법인(「민법」에 따라 봉안시설의 설치·관리를 목적으로 하는 재단법인)에 해당되지 않음.
- 2) 그 외의 조회사항에 대하여는 대한불교영각사재단은 「민법」에 따라 봉안시설의 설치·관리를 목적으로 하는 재단법인에 해당하지 않아 노인복지과-21991(2025. 7. 29.)호 사실조회 답변서와 같이 경매 절차상 매수인 자격과 관련한 사항은 장사법에 규정되어 있지 않아 관련 사항에 답변하지 어려운 위치에 있음.

2025. 11. 25.

시흥시청



029967



시 흥 시

행복한 변화
새로운 시로

수신 수원지방법원 안산지원

(경유)

제목 사실조회 답변서 추가 송부(2024타경 60431)

1. 귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 사건번호 2024타경 60431의 사실조회사항 관련 자료를 붙임과 같이 제출합니다.

붙임 2024타경 60431 사실조회 답변서 1부. 끝.

시 흥 시



주무관	이태웅	노인시설팀장	이성근	노인복지과장	전결 2025. 11. 25. 조현자
협조자					
시행	노인복지과-34682	(2025.11.25)	접수		
우	14922	경기도 시흥시 시청로 20 (장현동), 시흥시청	/ www.siheung.go.kr		
전화번호	031-310-6998	팩스번호	031-380-5327	/ neas26@korea.kr	/ 대국민 공개
시흥시 공직자 부조리 신고(https://www.siheung.go.kr) > 열린행정 > 청렴한시흥 > 부패신고					

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 2,000,000x 28/45 요사채 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.