

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철
건명	박설자 외 1명 소유물건 (2025타경101096)
감정서번호	2025-3-030

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.

이의규감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 의 규

감정평가액	이십칠억오백일십팔만구백팔십원정(₩2,705,180,980.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안양지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박설자 외 1명 (2025타경101096)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.30	2025.05.29 ~ 2025.05.30	2025.06.02		
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	246.4	토지	246.4	8,450,000	2,082,080,000
	건물	491.14	건물	535.18	-	612,615,480
	제시외건물	(29.77)	제시외건물	29.77	-	10,485,500
합 계					₩2,705,180,980	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안양시 동안구 관양동 소재 “관악초등학교” 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 05월 30일임.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

2) 감정평가조건 -

4. 기타 참고사항

1) 본 건물 2층~4층 공부상 면적은 각 124.62㎡ 이나, 현황 2층~4층은 확장형발코니 면적증가로 현황 2층~4층 개략적인 각 실측면적은 139.3㎡ 인 바, 실측 면적을 기준으로 평가하였음.

2) 본 건물 건축물대장상 2층~4층은 각 다가구주택 1가구이나, 현황은 2층 3가구(2층 201호, 202호, 203호), 3층 3가구(301호, 302호, 303호), 4층 3가구(401호, 402호, 403호)인 바, 업무에 참고바랍니다.

3) 본 건물 옥상에 이동통신사 통신장비가 설치되어 있으나 타인소유로 조사되어 평가에서 제외 하였는 바 업무에 참고바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- 1) 부동산에 대한 평가는 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법은 아래와 같음.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,
 - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

2) 본건 감정평가지 적용한 감정평가방법

- ① 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에서 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있는 바, 본건 평가에서는 공시지가기준법에 의하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하나, 공시기준법 적용시 인근지역 내 정상적인 평가사례, 거래사례 및 시세 수준 등을 감안하여 그 밖의 요인으로 보정하는 산출과정을 거쳐 토지의 적정가격을 감정평가 하였고 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로 판단되어 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.
- ② 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거, 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 원가법 외에 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된방법 외 다른방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 토지 평가액 산출과정

1. 대상토지의 개요

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025.01.01 기준 개별공시지가 (원/㎡)	비고
(2)	관양동 1712	246.4	대	주상용	1종일주	소로 각지	가장형 평지	4,136,000	

2. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정

1) 비교표준지의 선정

평가대상토지와 용도지역이 동일하고 지목·이용상황·공법상 제한·주위환경 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하며, 평가대상토지의 인근지역에 위치하고 지리적으로 가까운 아래 표준지(A)를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일:2025.01.01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
(A)	관양동 1714-11	244.5	대	주상용	1종일주	소로 각지	가장형 평지	4,311,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 시점수정

① 개요

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고등에 관한법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

② 지가변동률

- 경기도 안양시 동안구 주거지역

- 2025.01.01 ~ 2025.05.30

- 2025년 05월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태인 바, 직전월인 2025년 04월 지가변동률을 연장 적용하였음.

2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.813

2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.216

$(1+0.00813) \times (1+0.00216 \times 30/30) \approx 1.01031$

3) 지역요인 비교

비교표준지와 평가대상토지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함(1.000).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인 비교

본건 평가대상 토지의 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

① 비교항목

조 건	비 교 항 목
가로조건	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설 및 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성, 대중교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근토지의 이용상황등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태(2면각지등),
행정적조건	행정상 조장 및 규제 등
기타조건	장래동향 기타

② 격차율 산정

기호	비 교 항 목						격차율	개별요인비교
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
(2)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대상과 비교표준지(A)는 제조건 대등함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인보정의 의의 및 근거

그 밖의 요인이라 함은 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인 외에 기타 토지가격형성요인에 영향을 미치는 요인을 말하며, 대법원 판례(2006두 11507 2007.07.12)등에서 인정되었으며 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 그 근거를 두고 있음. 그 밖의 요인 보정률은 인근 지가수준 및 인근 평가선례 등을 고려하여 산정함.

② 인근지역의 지가수준

구분	용도 지역	표준적 이용	주위 환경	도로 조건	지가수준 (원/㎡)
본건 인근	1종일주	주상용	주택 및 상가 혼용지대	소로한면 ~ 소로각지	@7,300,000 ~ @9,000,000

③ 인근 지역내 평가선례(출처:한국감정평가협회)

기호	소재지	지목	용도 지역	면적 (㎡)	이용 상황	단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비 고
#1	관양동 1712	대	1종일주	246.4	주상용	8,220,000	경매	2024.05.13	본건
#2	관양동 1710-4	대	1종일주	262.2	주상용	8,360,000	담보	2024.07.10	
#3	관양동 1714-6	대	1종일주	243.8	주상용	7,910,000	경매	2023.10.26	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 인근 유사 토지의 거래사례(출처:한국부동산원 실거래자료)

기호	소재지	지목	용도 지역	면적 (㎡)	거래시점	거래가격(원)	토지거래단가 (원/㎡)	비고
#4	관양동 1712-*	대	1종 일주	249.5	2021.10.23	2,450,000,000	주1)7,445,000	건물(459.23㎡) 포함하여 거래됨

주1) 사례(#4) 거래시점(2021.10.23.)토지단가 산정

- ▶ 지상의 건물구조, 면적 및 용도 : 철근콘크리트조 주상용 연면적 459.23㎡
거래시점 약7년 경과됨(사용승인일 2013.12월)
- ▶ 건물추정가액 : 1,500,000원/㎡ × 43/50 × 459.23㎡ ≒ 592,400,000원
- ▶ 토지배분가액 : 2,450,000,000 - 592,400,000 = 1,857,600,000원
- ▶ 토지추정단가 : 1,857,600,000 ÷ 249.5㎡ ≒ 7,445,000원/㎡

⑤ 그 밖의 요인 보정치 산정

가. 그 밖의 요인 보정을 위한 격차율 산정 산식

격차율	≒	$\frac{\text{사례기준 표준지가격(원/㎡)}}{\text{기준시점의 표준지가격(원/㎡)}}$	=	$\frac{\text{비교사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
-----	---	--	---	--

나. 사례의 선택

비교표준지와 위치적, 물적 유사성이 인정되고 비교적 최근에 거래된 거래사례 기호(#4)를 비교사례로 선택함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 그 밖의 요인 보정치 산정

구 분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	그밖의요인 산정치
사례(#4) 기준 표준지 가격	7,445,000	1.000	1.08405	1.000	1.050	8,474,290	1.945
시점수정 반영 표준지(A) 가격	4,311,000	1.000	1.01031	-	-	4,355,446	

- * 사정보정 : 인근 시세 및 평가전례등으로 보아 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)
- * 시점수정(경기도 안양시 동안구 주거지역)(2021.10.23 ~ 2025.05.30) : 1.08405
- * 지역요인 비교 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)
- * 개별요인 비교

조 건	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지(A)	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
사례(#4)							

- 비교표준지(A)가 사례(#4)대비 가로조건(가로의 폭, 계통등)에서 우세함.

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

비교표준지	그 밖의요인 산정치	그 밖의 요인 보정치 결정
(A)	1.945	1.94

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기호	표준지 공시지가	지가 변동율	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(2)	4,311,000	1.01031	1.000	1.000	1.94	8,449,566	8,450,000

※ 천단위에서 반올림하였음.

7) 대상토지가격 결정

기호	대상면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	토지가격(원)
(2)	246.4	8,450,000	2,082,080,000
합 계			2,082,080,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 건물 평가액 산출과정

1. 대상건물 개요

기호	층수	용도	구조	면적(㎡)		사용승인일
				공부	사정(실측면적)	
(1)	1층	제2종근린생활시설 (일반음식점)	철근콘크리트조 평지붕 4층	117.28	117.28	2012.09.03
	2층	단독주택 (다가구주택1가구)		124.62	139.3	
	3층	단독주택 (다가구주택1가구)		124.62	139.3	
	4층	단독주택 (다가구주택1가구)		124.62	139.3	

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 예시

[출처: 한국부동산원 2022년 01월 기준 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수	비고
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,160,000	50 (45-55)	
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트층글	3	1,425,000	50 (45-55)	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 재조달원가의 결정

상기 표준단가 예시를 참고로 하고 대상건물 노후도 및 관리상태, 기본적인 급·배수설비, 난방설비등 부대설비를 포함하여 본건 건물에 적용할 재조달원가와 내용년수를 아래와 같이 결정함.

구분		용도	재조달원가 (원/㎡)
기호 (1)	1층	일반음식점	1,350,000
	2층~4층	다가구주택	1,550,000

3. 건물단가 산정

구분		재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
기호 (1)	1층	1,350,000	50	12	-	38/50	1,026,000
	2층~4층	1,550,000	50	12	-	38/50	1,178,000

※ 잔존가치율=잔존년수/내용년수

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 대상건물 가격결정

기호 (1)	대상실측면적 (㎡)	단가(원/㎡)	건물가격(원)
1층	117.28	1,026,000	120,329,280
2층	139.3	1,178,000	164,095,400
3층	139.3	1,178,000	164,095,400
3층	139.3	1,178,000	164,095,400
합 계			₩612,615,480

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 안양시 동안구 관양동	1712 위지상	단독주택 (다가구 주택)	철근콘크리트조 평지붕 4층						
					1층	117.28	117.28	1,026,000	120,329,280	1,350,000 x 38/50
					2층	124.62	139.3	1,178,000	164,095,400	1,550,000 x 38/50
					3층	124.62	139.3	1,178,000	164,095,400	1,550,000 x 38/50
					4층	124.62	139.3	1,178,000	164,095,400	1,550,000 x 38/50
2	동소	1712	대	제1종 일반주거지역	246.4	246.4	8,450,000	2,082,080,000		
소 계								₩2,694,695,480		
< 제시외건물 >										
㉠	경기도 안양시 동안구 관양동	1712	발코니	샷시조 슬래브이용 2층 소재	(4.19)	4.19	150,000	628,500		
㉡	동소	1712	발코니	샷시조 슬래브이용 3층 소재	(4.19)	4.19	150,000	628,500		
㉢	동소	1712	발코니	샷시조 슬래브이용 4층 소재	(4.19)	4.19	150,000	628,500		
㉣	동소	1712	계단실 및	철근콘크리트조 평지붕	(17.2)	17.2	500,000	8,600,000		

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	
				옥탑					
	소 계							₩10,485,500	
	합 계							₩2,705,180,980.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 안양시 동안구 관양동 소재 "관악초등학교" 북동측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 다가구주택, 다세대주택, 아파트, 점포, 공원등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 용이하며 인근에 노선버스 정류장이 소재하고 지하철역과의 거리 등으로 보아 대중교통사정은 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형의 평탄한 토지로서 주상용 건물부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건은 북동측으로 소로1류 및 서측으로 소로2류와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭10m~12m)(접합), 소로2류(폭8m~10m)(접합) 국민임대주택단지예정지구<국민임대주택건설등에관한특별조치법>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트조 평지붕 4층건으로서
 외벽 : 벽돌치장 및 석재등 마감
 내벽 : 벽지도배, 타일등 마감
 창호 : 샷시 이중창호임.

(2) 이용상태

1층 음식점, 2~4층 다가구주택(후첨 '내부구조도'참조)으로 이용중임.

(3) 설비내역

급.배수 및 위생설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도'와 같은 제시외건물(부합물) ㉠~㉡이 소재함.

(5) 공부와의 차이

- 1) 본 건물 2층~4층 공부상 면적은 각124.62㎡ 이나 현황2층~4층은 확장형발코니 면적 증가로 현황 2층~4층 개략적인 실측면적은 각 139.3㎡임.
- 2) 본 건물 건축물대장상 2층~4층은 각 다가구주택 1가구이나, 현황은 2층 3가구(2층 201호,202호,203호), 3층 3가구(3층 301호,302호,303호), 4층 3가구(4층 401호, 402호,403호)임.

건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역위치도



소재지	경기도 안양시 동안구 관양동 1712
-----	----------------------



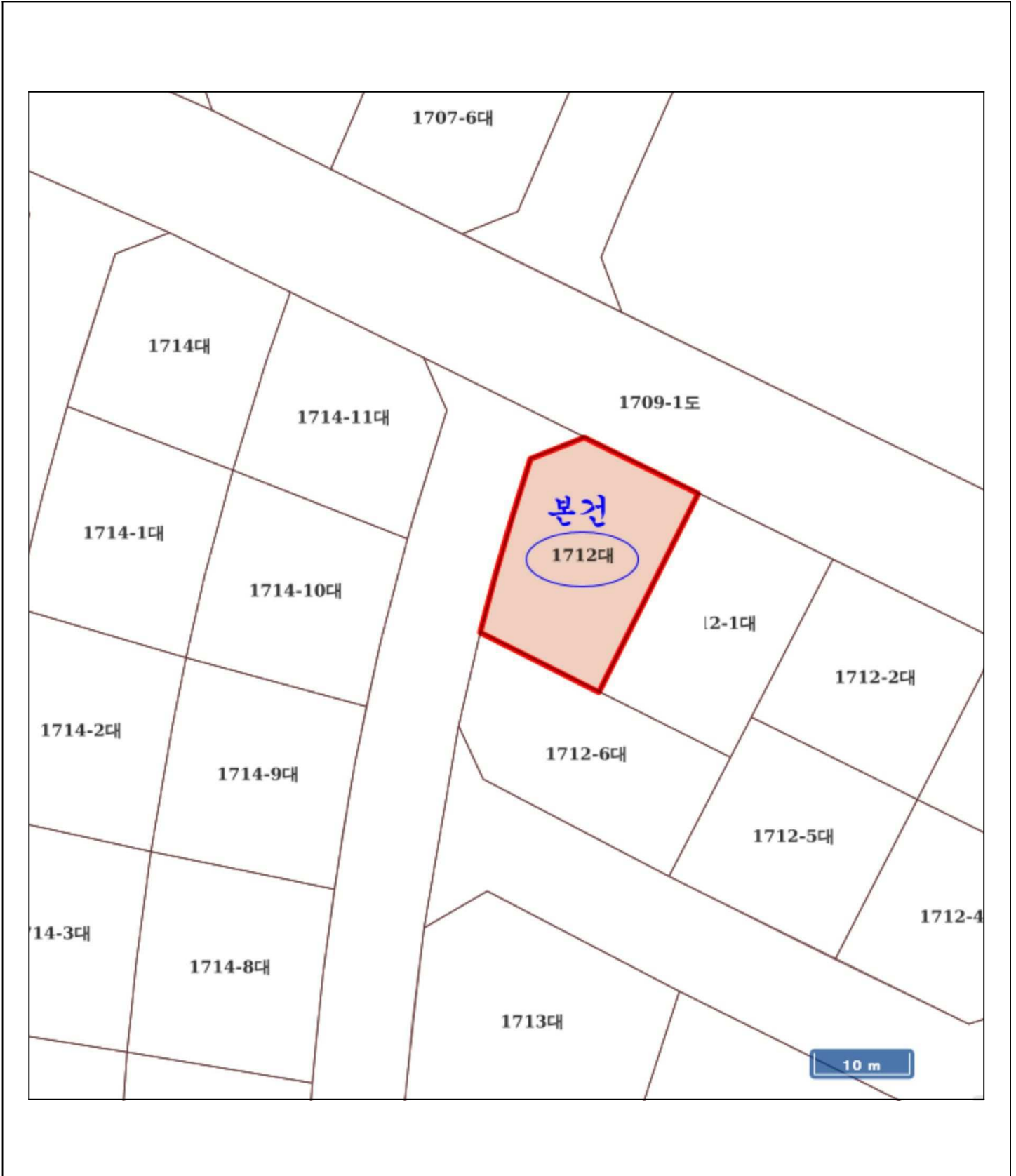
상세 위치도



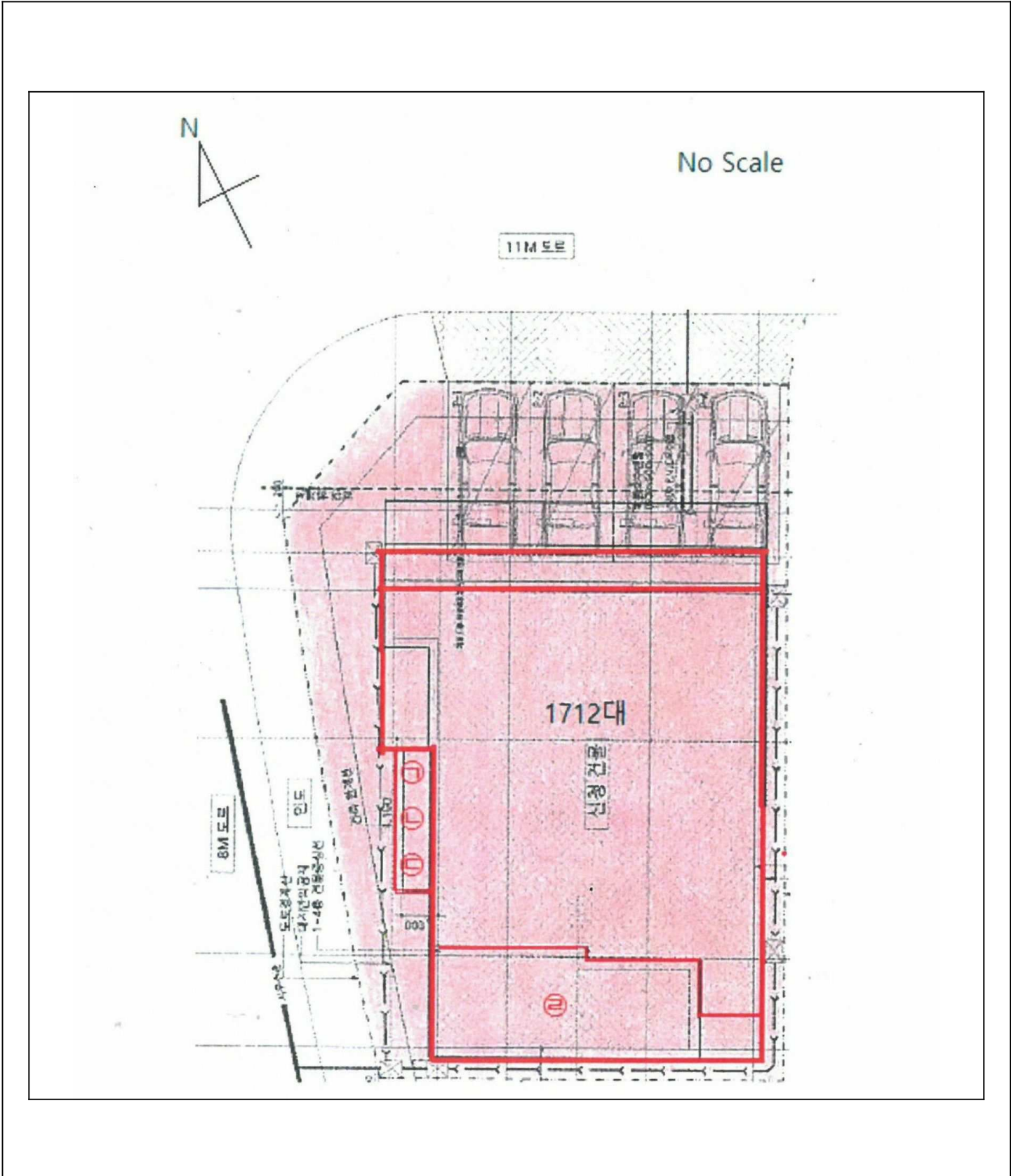
소재지	본건:경기도 안양시 동안구 관양동 1712(비교표준지A:관양동 1714-11)
-----	---



지 적 도



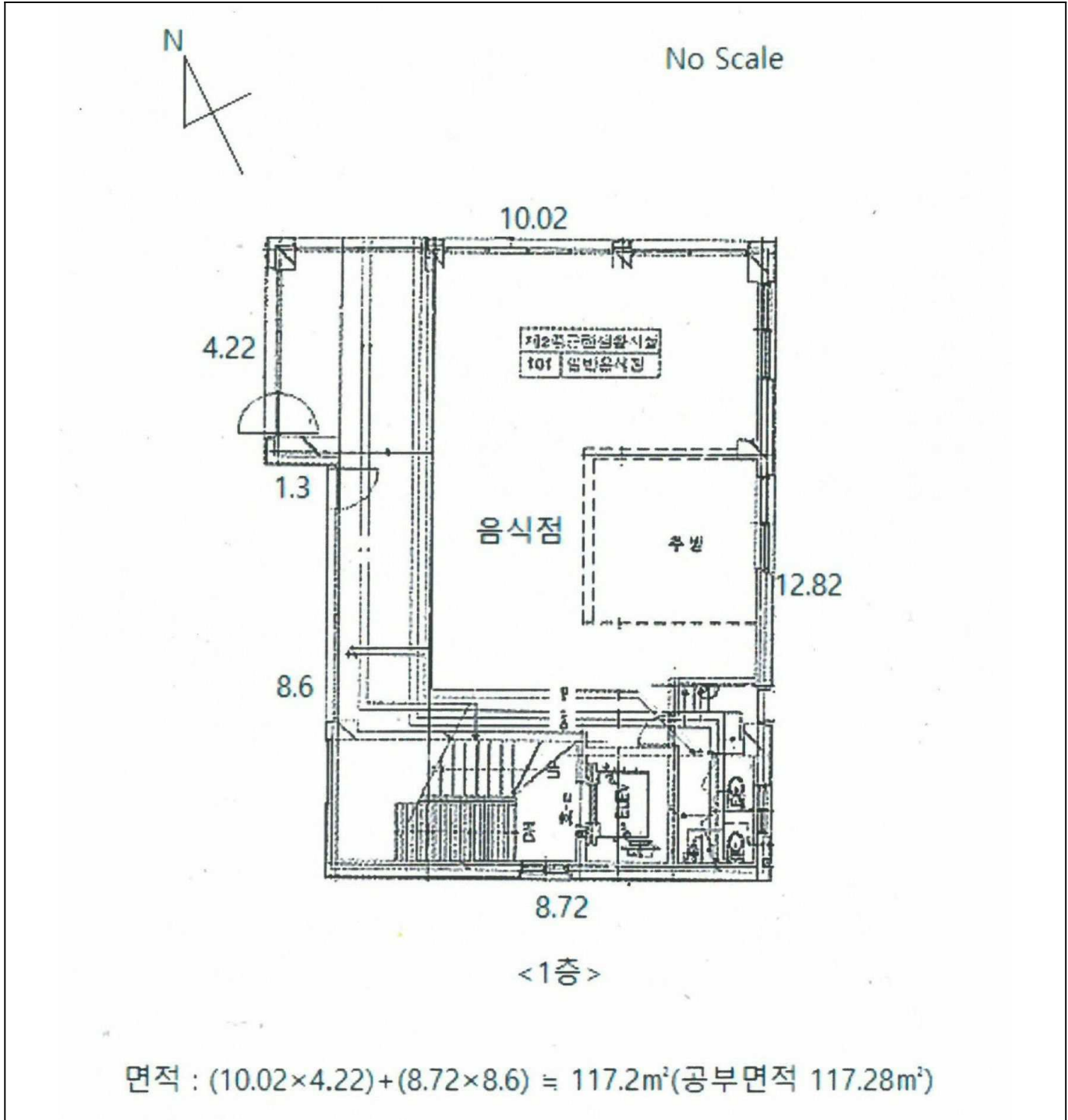
지적 및 건물개황도



내부 구조도(1층)



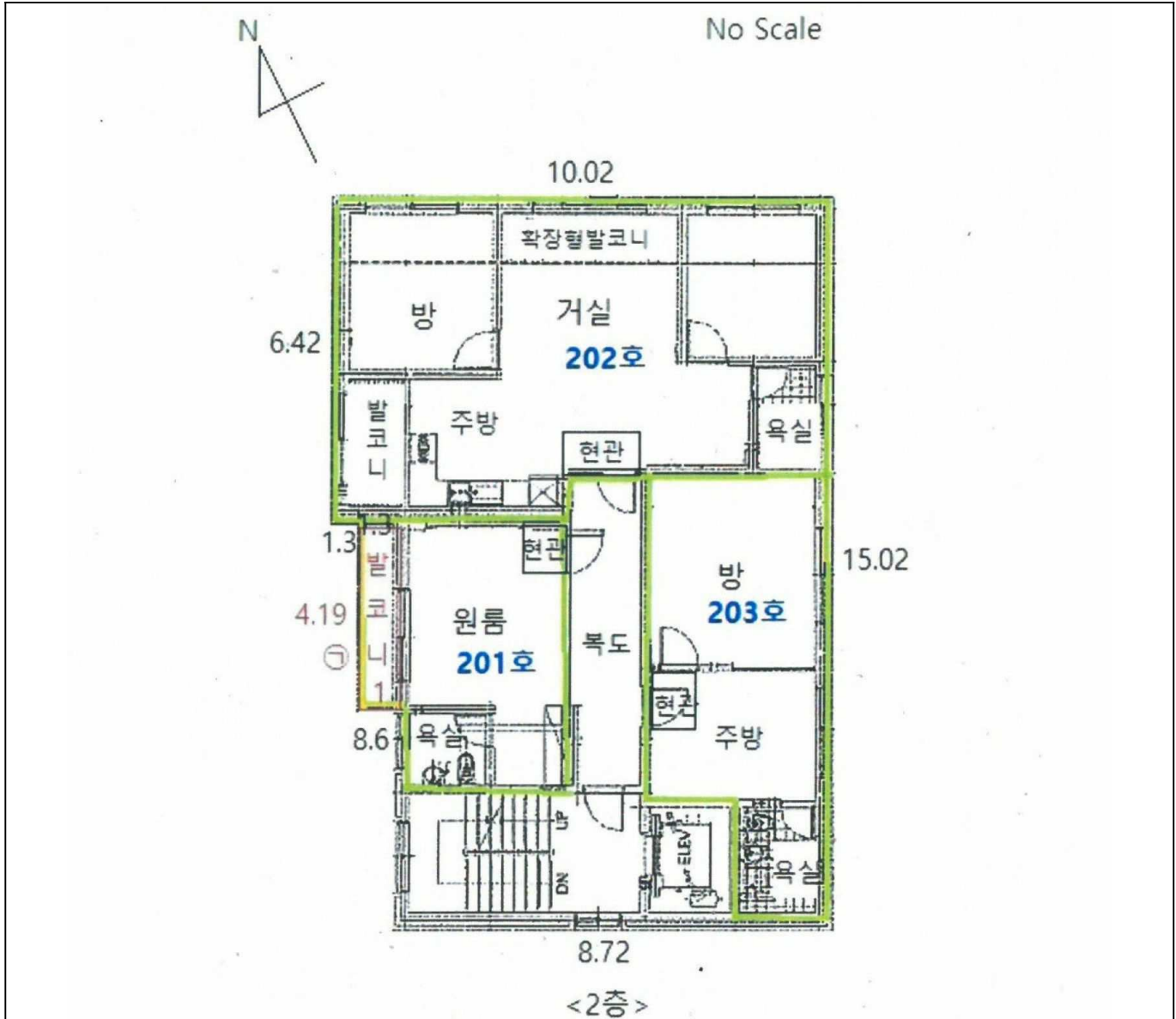
소재지 경기도 안양시 동안구 관양동 1712



내부 구조도(2층)



소재지 경기도 안양시 동안구 관양동 1712



면적 : $(10.02 \times 6.42) + (8.72 \times 8.6) \approx 139.3\text{m}^2$ (공부면적 124.62m^2)

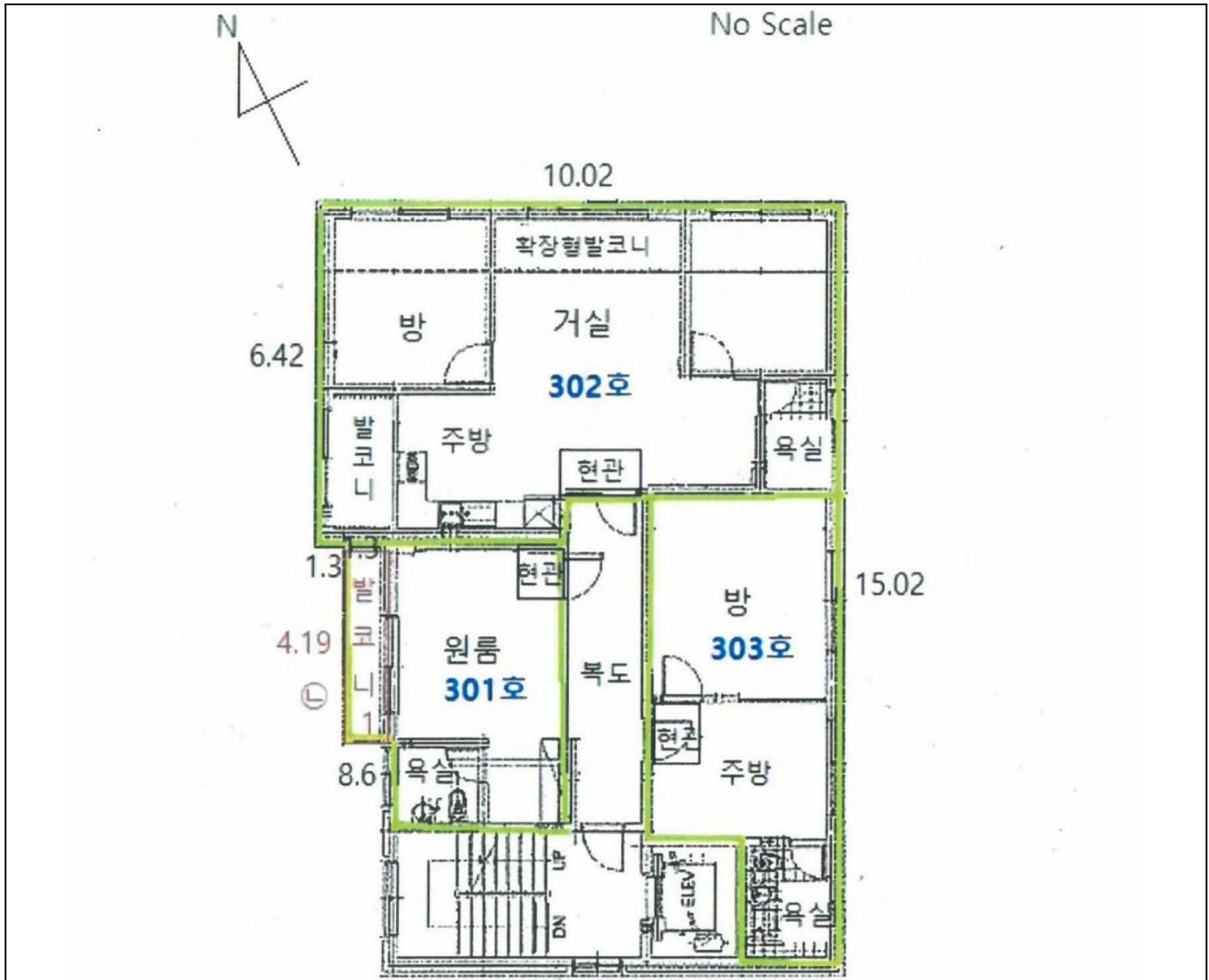
<제시의 건물>

㉠샷시조 슬래브이용 2층 소재(발코니) 약 4.19m^2

내부 구조도(3층)



소재지 경기도 안양시 동안구 관양동 1712



<3층>

면적 : $(10.02 \times 6.42) + (8.72 \times 8.6) \approx 139.3\text{m}^2$ (공부면적 124.62m^2)

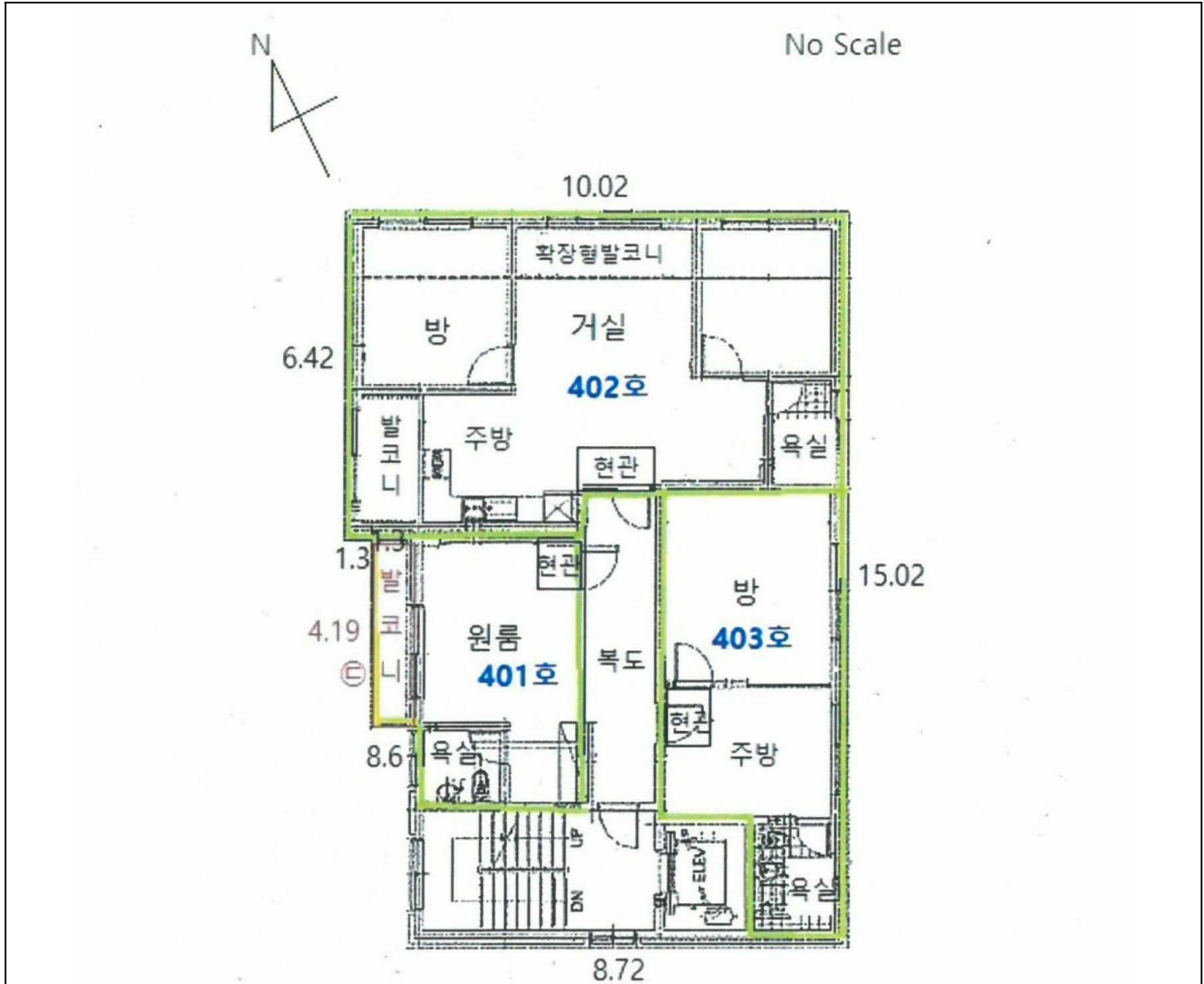
<제시의 건물>

⊖ 샷시조 슬래브이용 3층 소재(발코니) 약 4.19m^2

내부 구조도(4층)



소재지 경기도 안양시 동안구 관양동 1712



<4층>

면적 : $(10.02 \times 6.42) + (8.72 \times 8.6) \approx 139.3\text{m}^2$ (공부면적 124.62m^2)

<제시의 건물>

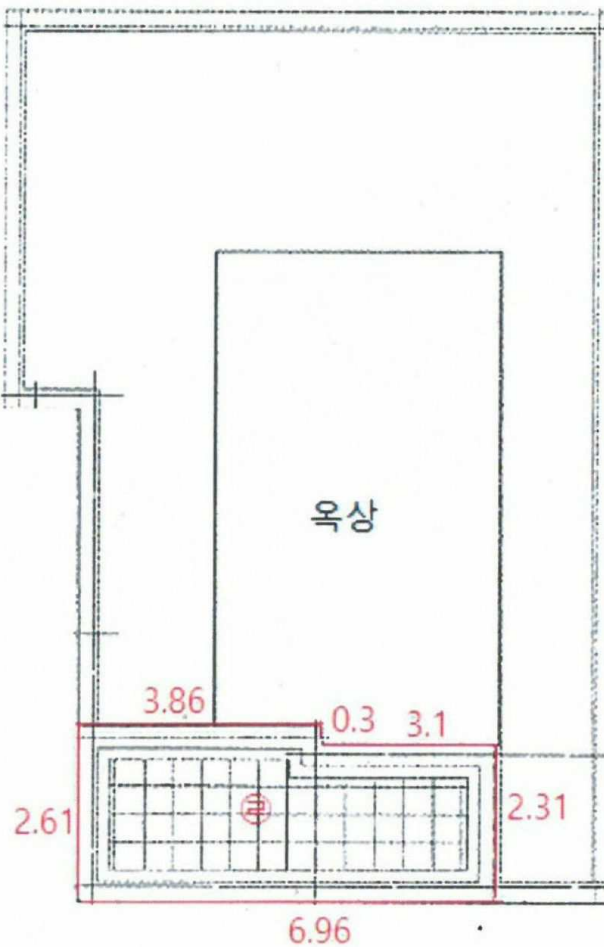
⊖ 샷시조 슬래브이용 4층 소재(발코니) 약 4.19m^2

내 부 구조 도(옥탑):제시외(ㄹ)



소재지 경기도 안양시 동안구 관양동 1712

No Scale



<옥탑층>

<제시외 건물>

㉔철근콘크리트조 평지붕 옥탑(계단실 및 기계실) 약17.2㎡



(,)





(,)





1 ()



1



2 (3)



3 (3)



4 (3)



(;)



(-)



()