

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 차진혁 외 1명 소유물건(2025타경55272(2))

의뢰인 : 에이치에프아시아일유동화전문 유한회사(양도인: 중소기업은행)
(대표자 이사 채재원)

감정서번호 : 254041002



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

류감정평가사사무소

TEL. 031-892-1369 FAX. 031-609-1361

(토지, 건물, 기계기구) 감정평가표

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

감정평가사

김호동

김 호 동



감정평가액	일십칠억육천이백오십팔만육천구백원정 (₩1,762,586,900.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	차진혁 외 1명 (2025타경55272)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록 및 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 04. 18	2025. 04. 18	2025. 04. 28	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	1,850	토지	1,850	-	1,062,150,000
	건물	869.66	건물	932.66	-	495,666,900
	기계기구	6식	기계기구	3식	-	165,900,000
				3식		확인 불능
	제시외 물건	(-)	제시외 물건	268.3	-	38,870,000
	합계					₩1,762,586,900.-
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

(토지 · 건물) 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 화성시 송산면 중송리	336-4	공장용지	계획관리지역	1,650	1,650	619,000	1,021,350,000	
가	상동 [도로명주소] 경기도 화성시 송산면 중송길 51-10	336-4 에이동	제2종 근린생활 시설	일반철골구조, 기타지붕 2층 1층 2층	349.68 278.48	691.16 (2층: 341.48)	540,000	373,226,400	800,000 x27/40 2층은 건축물 대장(실제) 면적으로 평가
나	상동	336-4 비동	제2종 근린생활 시설	일반철골구조 기타지붕 1층 1층(제조업소) 1층(사무소)	149.5 92	241.5	507,000	122,440,500	700,000 x29/40
2	상동	336-8	도로	계획관리지역	200 820 X --- 820	200	204,000	40,800,000	차진혁 지분
소 계								₩1,557,816,900	

(토지·건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	<제시외물건>								
㉠	동 소	336-4	창고	강파이프구조, 천막 지붕	-	90	100,000	9,000,000	
㉡	동 소	336-4	창고	강파이프구조, 천막 지붕	-	108	150,000	16,200,000	
㉢	동 소	336-4	기숙사	이동식 컨테이너	-	18	1식	3,000,000	
㉣	동 소	336-4	식당	이동식 컨테이너	-	18	1식	1,500,000	
㉤	동 소	336-4	선반	경량철골조, 기타지 붕	-	5	일괄	400,000	
㉥	동 소	336-4	선반	경량철골조, 기타지 붕	-	5.5	일괄	440,000	
㉦	동 소	336-4	창고 및 계단실	경량철골조, 판넬지 붕	-	23.8	350,000	8,330,000	
	소 계							₩38,870,000	
	합 계							₩1,596,686,900.-	
				이	하	여	백		

(기계기구)감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제 작 번 호 제 작 (취 득) 일 자 수 입 신 고 일 자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	제대기 - Model : JS-SPZ-600 - 적용원단 : OPP, PET, NYLON, PAPER - GUIDE ROLLER WITH : 권출부 1,200mm : 댄서부 650mm : 본체부 620mm - 권출부 원단 경 : 700mm - 원단규격 : 3방 봉투 : 폭 600mm ~ 1,200mm : 경 700mm - 공기압 : 6-7kg/cm ² - 냉각수 : 20-24ℓ/min - 열원 : 전기히터 가열방식 - 전원 : 220V 60Hz 3P - 기계규격 : 2,400 x 14,000 x 2,000 - 기계속도 : 180rpm/min - 생산속도 : 3방봉투 30~180 매/min - 생산능력 : 3방봉투 - 히타바 최대 4열 : 스탠드 - 히타바 최대 2열 : 지퍼 - 히타바 최대 2열 - 기타 부대설비 일체 포함	진성기계 2017.08 S/N : 126	1식	-	74,300,000	285,000,000 ×0.261(5/12)
2	삼방STAND ZIPPER 기계	국산	1EA			- 확인 불능

(기계기구)감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
3	Stand Up Pouch Making M/C Cap':30-150ea/min. 적용원단:OPP, PET, Nylon 등 열원: 전기히터가열방식 Consist of 1)Unwinder Part 원단경: Max. Φ700mm 2)Infeed Part 규격: Φ90 x 1,250mm Moter : 0.75kw(1:10) 3) Sealing Part Hearter: 1.2~2.5kw Heater Bar: 50~620mm Controller 4)Cooling Part Lever 구동방식 냉각수:20~40ℓ/min 냉각수온도: 12~20℃ 5)Outfeed Part Roller: Φ90 x 640mm AC Servo Motor: 3kw x 3set 6) Main Moter : 5kw 7) Main Controller & W/Std. Acc's	(주)대화인더스트 리 2013.04	1식			- 확인 불능
4	이방지퍼스텐드기계 * 규격 : 1,500*600*1,900	(주)대화인더스트 리	1대			- 확인 불능

(기계기구)감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
5	이방지퍼스텐드기계 (Stand Up Pouch Making M/C) Model : DH-620GS 적용원단:OPP, PET, Nylon 등 Cap': 2방, 3방봉투 30-150ea/min 열원: 전기히터가열방식 Cooling Water: 20~24ℓ/min Air Pressure: 6~7kg/cm ² * Consist of 1)Film Unwinder Part 원단경: Max. Φ700mm Guide Roller Width: 권출부 1,250mm 2)Infeed Part 규격: Φ90 x 65mm Moter : 0.75kw(1:10) 3) Sealing Part Hearter: 1.2~2.5kw Heater Bar: 50~620mm 온도제어Controller 4)Cooling Part Lever 구동방식 냉각수:20~40ℓ/min 냉각수온도: 12~20°C 5)Outfeed Part(1,2,3번 서보) Roller: Φ90 x 640mm AC Servo Motor: 2kw x 3set 6)정밀감속수동Motor 5kw(1:9.9)-SEW독일산 7)제품이송Conveyor 8)Touch Screen Main Controller & W/Std. Acc's	(주)대화인더스트리 2015.07	1식	-	49,800,000	280,000,000 x0.178(3/12)

(기계기구)감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
6	삼방스텐드 Model : DH-1200S - 적용원단 : OPP, PET, NYLON, PAPER - GUIDE ROLLER WITH : 권출부 1,200mm : 댄서부 620mm : 본체부 620mm - 권출부 원단 경 : 700mm - 공기압 : 6-7kg/cm ² - 냉각수 : 20-24ℓ/min - 열원 : 전기히터 가열방식 - 전원 : 220V 60Hz 3P - 기계규격 : 1,950 x 9,500 x 860 - 기계속도 : 150rpm/min - 생산속도 : 3방봉투 30~150 매/min - 생산능력 : 3방봉투 최대 1열 -기타 부대설비 일체	(주)대화인더스트리 2013.04	1식	-	41,800,000	285,000,000 ×0.147(2/12)
합 계					₩165,900,000.-	
		이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 송산면 중송리 소재 '화성송산테크노파크 일반산업단지' 동측 인근에 위치하는 부동산 및 기계기구로서, 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 18일임.

3. 감정평가조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 평가대상 토지

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	중송리 336-4	1,650	공장 용지	공업용	계획관리	세로(가)	사다리 완경사지	291,600
2	중송리 336-8	200 ⁽¹⁾	도로	도로	계획관리	도로	부정형 완경사지	102,300

※(1) 본 면적은 336-8 전체 면적 820㎡ 중 매각지분 820분의 200(차진혁 지분 전부)의 면적임

2. 평가대상 건물

일련 번호	소재지	층	용도	구조	면적(㎡)	사용승인일
가	송산면 중송리 336-4	1	제2종근린생활시설 (제조업소)	일반철골구조, 기타지붕	349.68	2011.10.17. (2013.01.15. 및 2019.09.04. 일부증축)
		2	제2종근린생활시설 (사무소)	일반철골구조, 경량철골구조	341.48 (278.48+63)	
나		1	제2종근린생활시설 (제조업소, 사무소)	일반철골구조, 기타지붕	241.5 (149.5+92)	2013.08.16

※ 일반건축물 대장 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 평가대상 기계기구

일련 번호	명칭	제작자	제조(취득)일자	수량	수용장소
①	제대기 (Model : JS-SPZ-600)	진성기계	2017.08	1식	기호(나) 1층
②	삼방STAND ZIPPER 기계	국산	-	1EA	확인 불능
③	Stand Up Pouch Making M/C	(주)대화인더스트리	2013.04	1식	확인 불능
④	이방지퍼스텐드기계	(주)대화인더스트리	-	1대	확인 불능
⑤	이방지퍼스텐드기계 (Stand Up Pouch Making M/C) (Model : DH-620GS)	(주)대화인더스트리	2015.07	1식	기호(가) 1층
⑥	삼방스텐드 (Model : DH-1200S)	주)대화인더스트리	2013.04	1식	기호(가) 1층

※ 기계기구 목록은 평가명령에 제시된 "공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록"에 기록된 내용이 중복, 변경 등으로 확인이 불가능한 바 경매신청인인 에이치에프아시아일유동화전문유한회사에서 협조하여 지정해 준 "가장 최근 목록"에 해당하는 "목록 제2022-1211호"를 기준한 바, 경매 진행시 재확인 바람.

※ 위 목록 상세 구조, 규격, 형식, 용량 등은 생략하며, 명세표에 기록하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 기계기구의 평가

기계기구는 「감정평가에 관한 규칙」 제21조 제2항에 의거 구조, 형식, 용량, 재질 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

3. 그 밖의 사항

- 본건은 경매 목적의 공장 평가이므로 사업체의 구체적 내용은 파악할 수 없는 상태임.
- 본건 건물 기호(가) 2층 면적은 제시목록 및 등기사항전부증명서상 278.48㎡이나, 일반건축물대장상 341.48㎡이고 현황도 동일하여 건축물대장상 면적으로 평가하였음.
- 본건 건물 기호(가)는 일반건축물대장상 2013년 01월 15일자로 일부(1층:70.28㎡, 2층:69.68㎡), 2019년 09월 04일자로 일부(1층:63.0㎡) 증축된 것으로 표기되어 있으나, 건축물현황도상 증축부분이 구분되어 있지 아니하고, 기존 건물과 일체로 사용중인 바, 현황 고려하여 기존건물과 일괄 평가하였음.
- 본건 제시외건물로 ㉠~㉣이 소재하여 실측 평가하였으며, 그 중 ㉡, ㉢은 이전이 가능할 것으로 판단되는 이동식 컨테이너이나, 금번 평가에는 일단 포함하여 평가하였으니 경매 진행 시 참고 바람.
- 본건 기계기구 목록은 평가명령에 제시된 “공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록”에 기록된 내용이 중복, 변경 등으로 확인이 불가한 바, 경매신청인인 에이치에프아이스일유동화전문유한회사에서 협조하여 지정해 준 “가장 최근 목록”에 해당하는 “목록 제2022-1211호”를 기준으로 하였는 바, 경매 진행시 재 확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 산출과정

$$\text{감정평가액} = \text{토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)} + \text{건물감정평가액 (원가법)} + \text{기계기구감정평가액 (원가법)}$$

1. 토지 감정평가액

(1) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/m ²)
A	송산면 중송리 65-2	1,300	장	공업용	계획관리	세로(가)	사다리 평지	324,300

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비고
A 계획관리	1.00913	경기도 화성시 (25.01.01~25.04.18) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.794 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.203 (1 + 0.00794) * (1 + 0.00203 * 18/31) ≒ 1.00913

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

■ 공업지대 [일련번호 1/표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 공업지대 [일련번호 2/표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 도로 이용임을 고려하여 감가함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.330	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 유사 토지의 가격수준

인근 유사 토지	본건이 소재하는 계획관리지역 내 세로변 공장용지의 시세는 접근성 및 도로조거 등에 따라 @550,000~650,000 원/m ² 수준으로 형성되어 있음
----------	---

(다) 본건 평가사례

소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
중송리 336-4	1,650	계획관리	공장용지 공업용	2024.01.10	시가참고	590,000	-
중송리 336-4	1,650	계획관리	공장용지 공업용	2022.10.12	담보	530,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	송산면 중송리 103-8	1,412	계획관리	공장용지 공업용	2024.06.07	담보	614,000	-
(2)	송산면 중송리 387-23	1,236	계획관리	공장용지 공업용	2023.07.05	담보	617,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	송산면 중송리 202-3	계획관리 공장용지/공업용	927,155,000원 (@ 644,000원/m ²)	2024.09.04 2022.08.30	1,176m ² 198m ²	-
	의견	1) 일반철골구조 철골구조지붕 1층 제2종근린생활시설(제조업소) 건물단가 : 900,000원/m ² X 38년/40년 ≈ 855,000원/m ² 건물가격 : 855,000원/m ² X 198m ² ≈ 169,290,000원 2) 토지가격 : (927,155,000원 - 169,290,000원) / 1,176m ² ≈ 644,000원/m ²				
#2	송산면 중송리 387-38	계획관리 공장용지/공업용	1,287,029,201원 (@ 673,000원/m ²)	2024.09.20 2022.12.11	1,534m ² 290m ²	-
	의견	1) 일반철골구조 기타지붕지붕 1층 공장 건물단가 : 900,000원/m ² X 39년/40년 ≈ 877,500원/m ² 건물가격 : 877,000원/m ² X 290m ² ≈ 254,330,000원 2) 토지가격 : (1,287,029,201원 - 254,330,000원) / 1,534m ² ≈ 673,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 경매 동향

용도별	경기 화성시 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
공장	108,436,350,400	88,391,311,901	81.5	71	32	45.1
공장용지	606,716,500	315,000,000	51.9	5	1	20.0
아파트형공장	23,454,000,000	10,735,676,200	45.8	249	52	20.9
창고	447,997,080	313,598,000	70.0	2	1	50.0

(출처 : 인포케어)

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	614,000	1.03127	1.000	0.980	620,536		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.896	1.89
	324,300	1.00913	-	-	327,261		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높으며 가장 최근에 평가가 이루어진 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.06.07 ~ 2025.04.18, 화성시 계획관리지역) : 3.127% (1.03127)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 주도로(국도)에 대한 접근성 등의 면에서 다소 열세임

개별요인 비교치 (공업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

③ 그밖의 요인 보정치 결정

비교표준지	용도지역	그밖의 요인 보정치
A	계획관리	1.89

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	324,300	1.00913	1.000	1.000	1.89	618,523	619,000	공업지대
4	A	324,300	1.00913	1.000	0.330	1.89	204,112	204,000	공업지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(2) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	송산면 중송리 202-3	계획관리 장/공업용지	927,155,000원 (@ 644,000원/m ²)	2024.09.04 2022.08.30	1,176m ² 198m ²	-
	의견	1) 일반철골구조 철골구조지붕 1층 제2종근린생활시설(제조업소) 건물단가 : 900,000원/m ² X 38년/40년 ≈ 855,000원/m ² 건물가격 : 855,000원/m ² X 198m ² ≈ 169,290,000원 2) 토지가격 : (927,155,000원 - 169,290,000원) / 1,176m ² ≈ 644,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리	1.02247	경기도 화성시 (24.09.04~25.04.18) (계획관리)
		2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.324 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.339 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.353 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.332 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.794 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.203 $(1 + 0.00324 * 27/30) * (1 + 0.00339) * (1 + 0.00353) * (1 + 0.00332) * (1 + 0.00794) * (1 + 0.00203 * 18/31)$ ≈ 1.02247

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 공업지대 [일련번호 1/거래사례 #1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	0.98	본건이 사례 대비 주도로(국도)에 대한 접근성 등의 면에서 다소 열세임
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 공업지대 [일련번호 4/거래사례 #1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	0.98	본건이 사례 대비 주도로(국도)에 대한 접근성 등의 면에서 다소 열세임 .
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 도로 이용임을 고려하여 감가함
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.323	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련 번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#1	644,000	1.000	1.02247	1.000	0.980	645,301	645,000
4	#1	644,000	1.000	1.02247	1.000	0.323	212,686	213,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(3) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	619,000	645,000	-
4	204,000	213,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성, 환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액

(1) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
가	일반철골구조, 경량철골구조, 기타지붕	750,000	50,000	800,000	40	(제2종근린생활 시설(제조업소, 사무소))
나	일반철골구조 기타지붕	650,000	50,000	700,000	40	(제2종근린생활 시설(제조업소, 사무소))

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 위생 및 급배수설비 등 부대설비, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가 목적 등을 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고4.5m)/샌드위치패널	3	725,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고6m)/샌드위치패널	3	799,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고9m)/샌드위치패널	3	972,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고9m)/샌드위치패널	4	886,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고6m)/샌드위치패널	4	734,000	35 (30~40)

(2) 감가수정 및 적용단가 결정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 물리적 감가액을 산정하며, 기준시점 현재 별도의 기능적, 경제적 감가요인은 없는 것으로 판단됨.

일련번호	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 연수	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
			실제	유효				
가	800,000	40	13	13	27	27/40	540,000	-
나	700,000	40	11	11	29	29/40	507,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기계기구 감정평가액

(1) 재조달원가 산정 및 결정

본건 기계기구의 재조달원가는 장부상 취득가격이나 매매계약서, 세금계산서 확인금액, 기준시점 당시 동일 또는 유사 물건을 재취득하는데 드는 비용 등을 기준으로 본건과 구조, 규격, 형식, 용량 등에서 유사한 기계의 신품 조사가격, 시장거래동향 등을 종합 참작하되, 본 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정하였음.

일련 번호	명칭 (Model명)	제작자	제작일자	수량	재조달원가(원)	가격자료
①	제대기 (JS-SPZ-600)	진성기계	2017.08	1식	285,000,000	세금계산서등
⑤	이방지퍼스텐트기계 <Stand Up Pouch Making M/C> (DH-620GS)	(주)대화인더스트리	2015.07	1식	280,000,000	세금계산서등
⑥	삼방스탠드 (DH-1200S)	(주)대화인더스트리	2013.04	1식	285,000,000	세금계산서등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 감가수정 및 원가법에 의한 시산가액 결정

가. 감가수정의 개념

가치평가에 있어 감가수정이란, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조에서 정의하고 있으며, 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 가격을 적정화하는 작업임.

나. 감가수정 방법의 결정

본건 기계기구는 「감정평가실무기준」에 의거 “정률법”을 적용하였음.

다. 내용연수의 결정

본건 기계기구의 내용연수는 「감정평가실무기준」에 의거 '경제적 내용연수'를 기준하고, 일부 관찰감가를 병용하였으며, 설계수명 및 실제 사용기간, 교체주기 및 가치평가에 활용되는 '유형고정자산 내용연수표' 등을 종합적으로 고려하여 결정하였음.

라. 감가수정 및 원가법에 의한 시산가액

일련 번호	명 칭 (제작(취득)일자)	재조달원가 (원)	내용 연수	경과연수		잔존 연수	잔가율 (정률법)	시산가액 (원)
				실제	유효			
①	제대기 (2017.08)	285,000,000	12	7	7	5	0.261	74,300,000
⑤	이방지퍼스텐드기계 2015.07	280,000,000	12	9	9	3	0.178	49,800,000
⑥	삼방스탠드 2013.04	285,000,000	12	12	10	2	0.147	41,800,000
합계		-	-	-	-	-	-	165,900,000

※ 내용연수 만료 시 최종잔가율 = 10%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등과기계기구의 구조, 형식, 용량, 재질, 관리상태 등을 종합적으로 참작하고, 본건 평가목적에 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	1,062,150,000
	건 물	495,666,900
	기계기구	165,900,000
	제시외물건	38,870,000
	합 계	1,762,586,900

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)을 종합적으로 고려할 때 공시지가 기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 및 기계기구 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상 물건의 감정평가액을 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

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 화성시 송산 증송리 소재 '화성송산테크노파크 일반산업단지' 동측 인근에 위치하며, 주위는 농경지 및 농가주택, 중소규모의 공장 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지여건은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호1은 인접필지 및 도로 대비 남측 하향 완경사의 토지를 평탄화한 사다리형 토지로서 공업용 건부지로 이용중임.
- 기호2는 기호1의 동측에 접한 완경사의 토지로 현황 도로(폭 6m 내외)로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

동측으로 폭 약 6m 내외의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(중점관리/정온), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 임.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

(6) 제시목록 외의 물건

- 후면 '지적 및 건물개황도' 참조.
- 제시외 물건은 모두 종물 및 부합물로서 토지에 미치는 불리한 영향은 없는 것으로 보아 구매됨 없이 평가함.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

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

- 기호"가"는 일반철골구조, 경량철골구조 기타지붕 2층 건물로서 일반건축물대장상 1층 제조업소, 2층 사무소 및 제조업소로 표기되어 있고,
 .외벽 : 판넬 마감 등
 .내벽 : 벽지 및 타일, 판넬마감 등
 .창호 : PVC새시창 등임.
 - 기호"나"는 일반철골구조, 기타지붕 지상1층 건물로서
 외벽 : 판넬 마감 등
 내벽 : 판넬마감 등
 창호 : PVC새시창 등임.

(2) 이용상태

-기호"가" : 1층: 공장, 화장실, 창고 등
 2층 : 사무실, 창고 등
 -기호"나" : 1층: 공장, 사무실, 화장실 등으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비 등이 설치되어 있음.

(4) 부합물 및 증물

- 후첨 '지적 및 건물개황도'와 같이 ㉠~㉣ 까지의 부합물 및 증물이 소재하는 바 실측 평가하였음.
 - 기호 ㉡ 및 ㉢은 이동이 가능할 것으로 사료되는 이동식 컨테이너이나 금번 평가에 포함하였으니 경매 진행시 참고 바람.

건물 감정평가요항표

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

- 제시의 건물은 아래와 같음.

- ㉠ 창고(90m²), 강파이프구조, 천막지붕,
- ㉡ 창고(108m²), 강파이프구조, 천막지붕,
- ㉢ 기숙사(1식,18m²), 이동식컨테이너,
- ㉣ 식당(1식,18m²), 이동식컨테이너,
- ㉤ 선반(5m²), 경량철골조, 기타지붕,
- ㉥ 선반(5.5m²), 경량철골조, 기타지붕
- ㉦ 창고 및 계단실(23.8m²), 경량철골조, 판넬지붕.

(5) 공부와의 차이

본건 기호"가"는 제시 목록 및 등기사항전부증명서상 2층 면적(278.48mm²)과 일반건축물대장상 2층 면적(341.48mm²)이 상이한 바 실제 면적과 같은 일반건축물대장상의 면적으로 평가하였음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

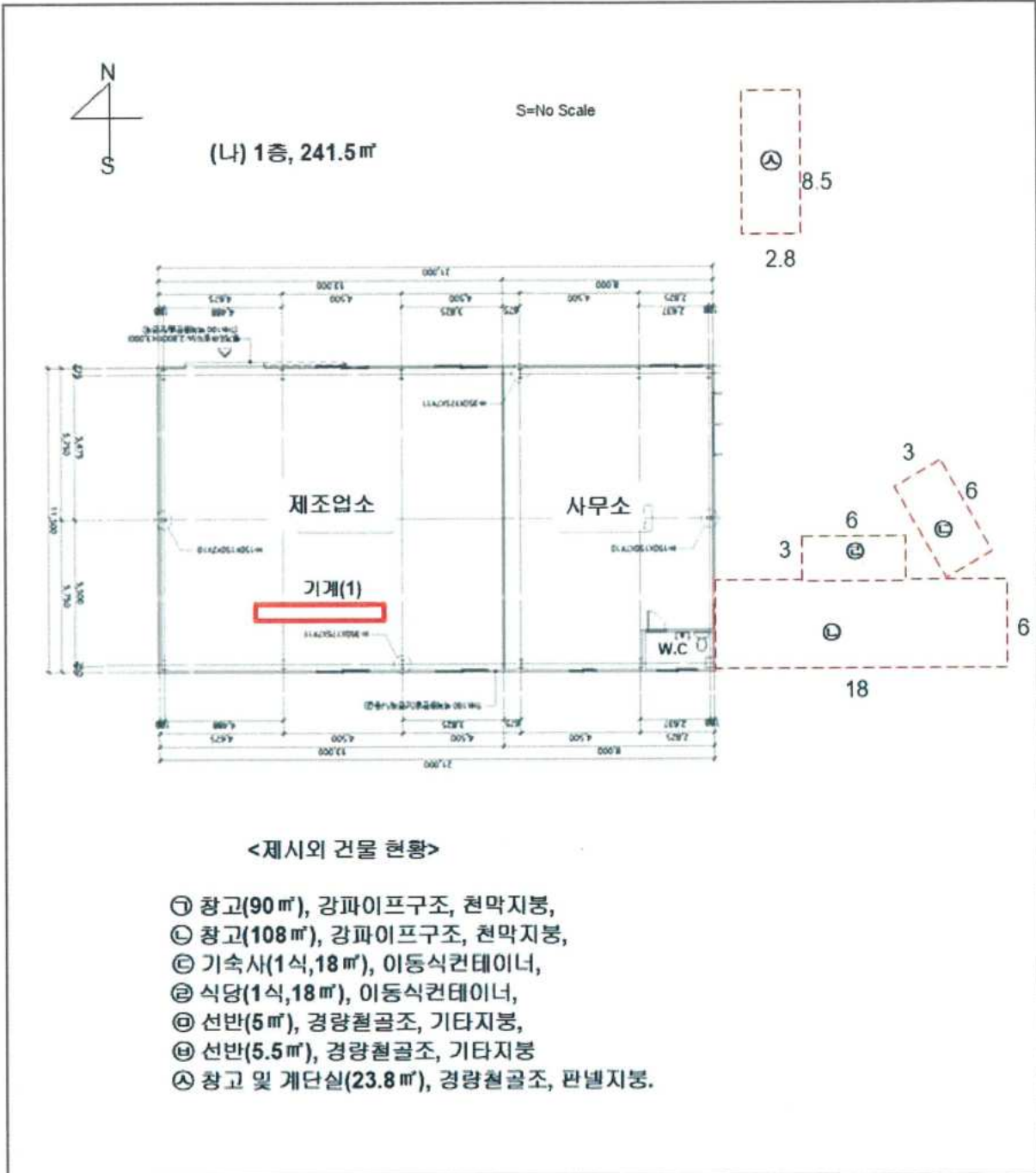
- 기호"가"는 일반건축물대장 상 2013.01.15자로 일부(1층 70.28m², 2층 69.68m²), 2019.09.04자로 일부(1층 63.0m²) 증축 되었다고 표기되어 있으나, 그 구분이 명확하지 않고 일체로 사용되고 있어 현황 고려하여 기존 부분과 일괄하여 평가함.

(기계기구) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
현 황	-본건은 경매 목적 평가이므로 사업의 구체적인 내용파악이 곤란한 상태이며, 주제 품인 신선도 유지 포장 BAG, 정전기방지포장 BAG 등을 생산하는 기계기구로 현상은 보통임.
내역	제시된 목록상 기계기구는 6식이나, 일부는 확인이 불가능하며, 확인이 가능한 하기 3식에 대하여 평가함 - 기계기구 ① : 제대기로서 관리상태 등은 보통시 됨. - 기계기구 ⑤ : 이방지퍼스텐드기계로서 관리상태 등은 보통시 됨. - 기계기구 ⑥ : 삼방스텐드기계로서 관리상태 등은 보통시 됨.
설치장소	본건 기계기구는 '경기도 화성시 송산면 중송리 336-4번지' 소재 공장 내에 설치되어 있으며, 동 장소에서 실사 하였음.
정상가동여부 확인 등	- 현장조사 당시 본건 기계기구는 정상적으로 설치되어 있는 상태임. - 조사 당시에는 구체적인 생산 조업 가동 여부는 확인되지 않았는 바, 추후 경매 진행 시 참고하시기 바람.
기타 참고사항	기호① 기계기구 주변에 유사한 다른 기계 1식이 소재하나 동 기계는 평가목록에 해당되지 않는 것이라는 현장 관계인의 설명이 있었는 바, 업무 진행에 참고 바람.

건물개황도 및 기계기구배치도

소 재 지	경기도 화성시 송산면 중송리 336-4
-------	-----------------------



사 진 용 지

소재지	경기도 화성시 송산면 중송리 336-4 외
-----	-------------------------



본건전경(중송리336-4)



본건전경(중송리336-8,도로지분)

사 진 용 지

소재지

경기도 화성시 송산면 중송리 336-4 외



주위전경1



주위전경2

사 진 용 지

소재지

경기도 화성시 송산면 중송리 336-4 외



건물_기호(가) 전경



건물_기호(나) 전경

사 진 용 지

소재지

경기도 화성시 송산면 중송리 336-4 외



기호(가) 1층 내부



기호(가)1층내부_반대측에서촬영

사 진 용 지

소재지

경기도 화성시 송산면 중송리 336-4 외



기호(가) 2층 내부



기호(나) 1층 내부

사 진 용 지

소재지

경기도 화성시 송산면 중송리 336-4 외



부합물 및 증물 ㉠_창고



부합물 및 증물 ㉠ 내부

사 진 용 지

소재지

경기도 화성시 송산면 중송리 336-4 외



부합물 및 중물 ☉_창고



부합물 및 중물 ☉ 내부

사 진 용 지

소재지

경기도 화성시 송산면 중송리 336-4 외



부합물 및 증물 ©_기숙사



부합물 및 증물 © 내부

사 진 용 지

소재지

경기도 화성시 송산면 중송리 336-4 외



부합물 및 증물 @_식당



부합물 및 증물 @ 내부

사 진 용 지

소재지	경기도 화성시 송산면 중송리 336-4 외
-----	-------------------------



부합물 및 중물 ㉠_선반



부합물 및 중물 ㉠_선반

사 진 용 지

소재지

경기도 화성시 송산면 중송리 336-4 외



부합물 및 중물 ⊕_창고 및 계단실



부합물 및 중물 ⊕ 내부

사 진 용 지

소재지	경기도 화성시 송산면 중송리 336-4 외
-----	-------------------------



기계기구 (1)



기계기구(1) 모델_제조사

사 진 용 지

소재지

경기도 화성시 송산면 중송리 336-4 외



기계기구 (5)



기계기구(5)식별자료

사 진 용 지

소재지	경기도 화성시 송산면 중승리 336-4 외
-----	-------------------------



기계기구 (6)

부서명		생산팀				(9)월 설						
설비번호		1.2호기										
설비명		DH - 1200GS										
점검부위												
	1: 외관상태			2: 작동 및 전원 공급			3: EPC 작동상태					
	순	구분	점검내용	점검주기	점검방법	호기	1	2	3	4	5	6
	1	외관상태	청소 및 점검 여부	1회/일	육안	1호기 2호기						
2	작동 및 전원공급	전원공급 및 이상유무	1회/일	육안/청각	1호기 2호기							
3	EPC 작동상태	작동상태	1회/일	육안	1호기 2호기							

기계기구 (6) 식별자료



문서확인번호 : 1744-6766-7026-2655

건축물대장 총괄표제부(감)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] 개정 2023. 8. 1. >

건물 ID 2020132220000335 고유번호 4159034033-1-03360004 명칭 도로명주소 특이사항

대지위치 경기도 화성시 송산면 중송리 지번 336-4

대지면적 1,650 m² 연면적 932.66 m² 지목 지구 구역

건축면적 597.94 m² 용적률 산정용 연면적 932.66 m² 건축물 수 계획관리지역 주용도

건폐율 36.24 % 용적률 56.52% 총 호수/기둥수/세대수 2 총 주차 대 수 제2종근린생활시설

조경면적 36.24 m² 공개 공개/공간 면적 56.52% 건축선 후퇴면적 건축선 후퇴거리 건축선 후퇴거리

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	A동	경기도 화성시 중산면 중송길 51-10	일반철골구조,경량철골구조	기타지붕	0/2	제2종근린생활시설	691.16	2011.10.17.	신축
주2	B동	경기도 화성시 중산면 중송길 51-10	일반철골구조	기타지붕	0/1	제2종근린생활시설	241.5	2013.8.16.	신축
				- 이하여백 -					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 04월 15일

화성시장



담당자 : 송산면
전 화 : 031-5189-3891

297mm X 210mm [백상지(80g/m²)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov. kr) 의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

대지위치	경기도 화성시 송산면 중송리		명칭		특이사항
지번	지번 관련 주소	336-4	도로명주소	도로명주소 관련 주소	도로명주소 관련 주소
			null		

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	※주치장						승강기		인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용		
건축주			대	대	7대	대	대	대	대	대	허기일 2013.2.18.
설계자			대	대	80.5㎡	대	대	대	대	대	착공일 2013.3.18.
공사감리자			대	대	대	대	대	대	대	대	사용승인일 2013.8.16.
공사시공자 (현장관리인)			대	대	대	대	대	대	대	대	
			전기차								

※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		변동사항	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			비적용	지하수위	건축물 관리점검 현황
			특수구조 건축물	미해당	점검유효기간
			기초형식: [] 지내력기초 [] 파일기초	구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법	

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2013.8.16	증축(B동)으로 인한 총괄표제부 작성 및 동명칭기입(기준 1~2층 제2종근린생활시설 628.16㎡ → A동) 및 증축(B동: 1층 일반철골구조 제2종근린생활시설 241.45㎡) 표시변경 [주차 위치변경]	- 이하야백 -	그 밖의 기재사항 기타오수처리시설 20인용 - 이하야백 -
2019.7.29	표시변경 [주차 위치변경]		
2019.9.4	증축 [A동 1층 제2종근생(사무소) 경량철골조 63㎡]		

※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(간) 및 점합건축물(표제부, 간)에 적습니다.
 ◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(09v.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 제1호서식)

건물ID	2120112220002453	고유번호	4159034033-1-03360004	명칭	A동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
------	------------------	------	-----------------------	----	----	------------	------------

대지위치	경기도 화성시 송산면 중송리		지번	336-4	도로명주소	경기도 화성시 송산면 중송길 51-10	
------	-----------------	--	----	-------	-------	-----------------------	--

※대지면적	0㎡	연면적	691.16㎡	※지역	※지구	※구역	
-------	----	-----	---------	-----	-----	-----	--

건축면적	356.44㎡	용적률 산정용 연면적	691.16㎡	주구조	일반철골구조, 경량철골구조	주용도	제2종근린생활시설	층수	지하: 총, 지상 2층
------	---------	-------------	---------	-----	----------------	-----	-----------	----	--------------

※건폐율	0%	※용적률	0%	높이	9.4m	지붕	기타지붕	부속건축물	동
------	----	------	----	----	------	----	------	-------	---

※조경면적	㎡	※공개 공지·공간 면적	㎡	※건축신 후퇴면적	㎡	※건축신 후퇴거리	㎡
-------	---	--------------	---	-----------	---	-----------	---

구분	종별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주식회사세콤테크 134811-0*****			
주1	1층	일반철골구조	제2종근린생활시설(제조업소)	349.68			경기도 화성시 송산면 중송길 51-10	1/1	2014.8.27.
주1	2층	일반철골구조, 경량철골구조	제2종근린생활시설(사무소)	341.48					소유권이전
		- 이하여백 -					- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 04월 15일

화성시



담당자: 민원행정과
전 화: 031-5189-2605

297mm X 210mm(백상지(80g/㎡))

※ 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1744-6767-9075-5380

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

건물ID	2120132220001669	고유번호	4159034033-1-03360004	명칭	B동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
------	------------------	------	-----------------------	----	----	------------	------------

대지위치	경기도 화성시 송산면 중송리		지번	336-4	도로명주소	경기도 화성시 송산면 중송길 51-10	
※대지면적	0㎡	연면적	241.5㎡	※지역	※지구	※구역	
건축면적	241.5㎡	용적률	241.5%	주구조	일반철골구조	주용도	제2종근린생활시설
※건폐율	0%	※용적률	0%	높이	5.7m	지붕	기타지붕
※조경면적	㎡	※공개공지·공간면적	㎡	※건축신 후퇴면적	㎡	※건축신 후퇴거리	㎡

건축물 현황				소유자 현황				
구분	종별	구조	용도	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일
주2	1층	일반철골구조	제2종근린생활시설(제조업소)	주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주식회사세롬테크	경기도 화성시 송산면 중송길 51-10		2014.8.27.
주2	1층	일반철골구조	제2종근린생활시설(사무소)		134811-0*****			소유권이전
			- 이하야백 -					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 04월 15일

화성시장



담당자: 민원행정과
전 화: 031-5189-2605

※ 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

대지위치	경기도 화성시 송산면 중송리		명칭	B동	호수/가구수/세대수
지번	지번 관련 주소	336-4	도로명주소	경기도 화성시 송산면 중송길 51-10	0호/0가구/0세대
			도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	
건축주	차진혁	700822-1*****		대	대	대	대	대	허가일 2013.2.18.
설계자	최한수 대지건축사사무소	경기도-건축사사무소-500	지주식	대	대	대	대	대	착공일 2013.3.18.
공사감리자	최창선 성도건축사사무소	경기도-건축사사무소-2043	기계식	대	대	대	대	대	사용승인일 2013.8.16.
공사시공자 (현장관리인)	차진혁	700822-1*****	전기차	대	대	대	대	대	

※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	비적용	내진능력	관리계획 수립 여부	
			특수구조 건축물	미해당	지하수위		건축물 관리점검 현황
			기초형식: [] 지내력기초(t/㎡)	[] 파일기초	G.L	구조설계해석법: [] 등가정적해석법	종류
						[] 동적해석법	점검유효기간

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재 사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2013.8.16	신규작성(신축) - 이하야백 -						※ 제2013-건축과-중축허가-25호 - 이하야백 -

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 비코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1744-6766-0875-3352

토지 대장

고유번호	4159034033-10336-0004		
토지소재	경기도 화성시 송산면 중송리	축척	1:1200
지번	336-4		

도면번호	16	발급번호	202541590-02342-1167
장번호	2-1	처리시각	09시 23분 26초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

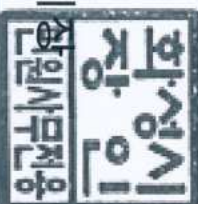
주소

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호
			변동원인	일			
(05) 임야	*1650*	(21) 2008년 02월 04일 336-1번에서 분할	1971년 11월 30일		329		
			(02) 소유권보존		정현구		440113-1*****
(09) 공장용지	*1650*	(40) 2011년 10월 20일 지목변경	2008년 09월 10일		안양시 동안구 비산동 1015 영화아파트 102호		
			(03) 소유권이전		차진혁		700822-1*****
		---- 이하 여백 ----	2011년 01월 19일	(04) 주소변경	차진혁	안산시 상록구 사동 1346 월드아파트 711-101	700822-1*****
			2011년 11월 08일	(04) 주소변경	차진혁	경기도 안산시 상록구 감골로 59, 711동 101호(사동, 월드아파트)	700822-1*****
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수확량등급)							
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일
개별공시지가(원/㎡)	195500	211500	231200	258500	286200	278200	291600

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 4월 15일

경기도 화성시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(90v.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1744-6765-5329-5396

고유번호	4159034033-10336-0008		도면번호	16	발급번호	202541590-02342-1158	
토지소제	경기도 화성시 송산면 중송리		장 번호	3-1	처리시각	09시 22분 28초	
지 번	336-8	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원

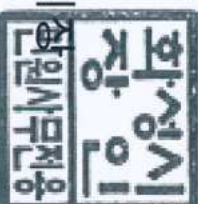
토지 대장

지 목	면 적 (㎡)	사 유	토 지 표 시		소 유 자		주 소		등 록 번 호
			변 동 일 자	변 동 원 인	성 명 또는 명 칭	등 록 번 호			
(05)	*820*	(21) 2008년 02월 04일	1971년 11월 30일	329	정현구				
임야		336-1번에서 분할	(02) 소유권보존						
(14)	*820*	(40) 2012년 11월 28일	2010년 09월 03일		안산시 상록구 사동 1346 웰드아파트 711-101				700822-1*****
도로		지목변경	(03) 소유권이전		차진혁 외 1인				
			2011년 11월 08일		경기도 안산시 상록구 감골로 59, 711동 101호(사동, 웰드아파트)				700822-1*****
			(04) 주소변경		차진혁 외 2인				700822-1*****
			2013년 04월 29일		경기도 안산시 상록구 감골로 47, 209동 204호(사동, 요진아파트)				
			(04) 주소변경		차진혁 외 2인				700822-1*****
등급수정 년월일									
토지등급 (기준수확량등급)									
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일		용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	68600	74200	81100	90700	100400	97600	102300		

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 4월 15일

경기도 화성시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(90v.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을하실 수 있습니다.

토지 대장

고유번호	4159034033-10336-0008		
토지소재	경기도 화성시 송산면 중송리	축척	1:1200
지번	336-8		

도면번호	16	발급번호	202541590-02342-1158
장번호	3-2	처리시각	09시 22분 28초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동일자		소유자		주소		등록번호
			번	동원인	변	동원인	성명 또는 명칭	주소			
			2013년 04월 29일	(04) 주소변경	경기도 안산시 상록구 감골2로 47, 209동 204호(사동, 요진아파트)	차진혁 외 3인	700822-1*****				
			2013년 04월 29일	(04) 주소변경	경기도 안산시 상록구 감골2로 47, 209동 204호(사동, 요진아파트)	차진혁 외 4인	700822-1*****				
			2013년 04월 29일	(04) 주소변경	경기도 안산시 상록구 감골2로 47, 209동 204호(사동, 요진아파트)	차진혁 외 5인	700822-1*****				
			2013년 04월 29일	(04) 주소변경	경기도 안산시 상록구 감골2로 47, 209동 204호(사동, 요진아파트)	차진혁 외 6인	700822-1*****				
등급수정 년월일											
토지등급 (기준수량등급)											
개별공시지가기준일											용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)											

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 4월 15일

경기도 화성시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.kv.go.kr)의 인터넷발급문서전위확인 매뉴얼 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위확인(정부24 웹 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

토지 대장

고유번호	4159034033-10336-0008		
토지소재	경기도 화성시 송산면 중송리	축척	1:1200
지번	336-8		

도면번호	16	발급번호	202541590-02342-1158
장번호	3-3	처리시각	09시 22분 28초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호
			변동원인	인			
			2013년 04월 29일		경기도 안산시 상록구 감골2로 47, 209동 204호(사동, 요진아파트)		
			(04)주소변경		차진혁 외 7인		700822-1*****
					--- 이하 여백 ---		
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수확량등급)							
개별공시지가(기준일)							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 4월 15일

경기도 화성시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

공유지 연명부

고유번호	4159034033-10336-0008		지번	336-8	장 번호	1		
토지소재	경기도 화성시 송산면 중송리				비고			
순번	변동일자	소유권지분	소유자					
	변동원인		주소					
000006	2013년 04월 29일 (04) 주소변경	200/820	경기도 안산시 상록구 감팔2로 47, 209동 204호(사동, 요진아파트)	700822-1*****	차진혁	650620-1*****	최상현	650620-1*****
000013	2017년 06월 20일 (04) 주소변경	33/820	경기도 화성시 송산면 중송길 51-12		최상현			
000014	2017년 06월 20일 (04) 주소변경	33/820	경기도 화성시 송산면 중송길 51-12		최상현			
000018	2018년 09월 12일 (03) 소유권이전	493/820	화성군 송산면 중송리 329		정현구			
000019	2021년 08월 10일 (03) 소유권이전	18/820	경기도 화성시 송산면 공룡로393번길 5-10		690102-1*****			
000020	2022년 03월 03일 (03) 소유권이전	1.5/820	경기도 화성시 불담읍 삼천병마로 1321-10, 103동2202호(동남메리트아파트수정마을)		681122-1*****			
000021	2022년 03월 03일 (03) 소유권이전	1.5/820	경기도 화성시 불담읍 삼천병마로 1321-10, 103동2202호(동남메리트아파트수정마을)		680316-2*****			
000022	2022년 07월 13일 (03) 소유권이전	40/820	인천광역시 미추홀구 방축로 312, 731호, 730호, 729호, 728호, 727호, (주안동, 주안제이타워2차)		120111-0*****			
			---- 이하 여백 ----					

◆ 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서 확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202541590023421214

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 04/ 15

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	장호용	주소	경기도 용인시 기흥구 서그대로 31,	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경기도 화성시 송산면 중송리		336-4	공장용지	1,650.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(중점관리/정온) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
			범례		
			<ul style="list-style-type: none"> 계획관리지역 생산관리지역 성장관리계획구역 법정동 도로구역 		
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 04/ 15</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">경기도 화성시장</p>			<div style="border: 2px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p style="margin: 0;">화성시</p> <p style="margin: 0;">장 인</p> <p style="margin: 0;">민원사무전용</p> </div>		
<p>축척 1/1200</p> <p>수입증지 붙이는곳</p>			<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p style="margin: 0;">수수료</p> <p style="margin: 0;">전자결제</p> <p style="margin: 0;">민원</p> </div>		

발급번호 : 202541590023421214

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 04/ 15

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	장호용	주소	경기도 용인시 기흥구 서그대로 31,	
			전화번호		
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)
	경기도 화성시 송산면 중송리		336-8	도로	820.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(중점관리/정온) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
			범례		
			<ul style="list-style-type: none"> 계획관리지역 생산관리지역 농림지역 성장관리계획구역 자인취락지구 법정동 도로구역 		
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 04/ 15</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">경 기 도 화 성 시 장</p>					
			축척 1/2200 수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 수 수 료 전 자 결 제 민 원 </div>		

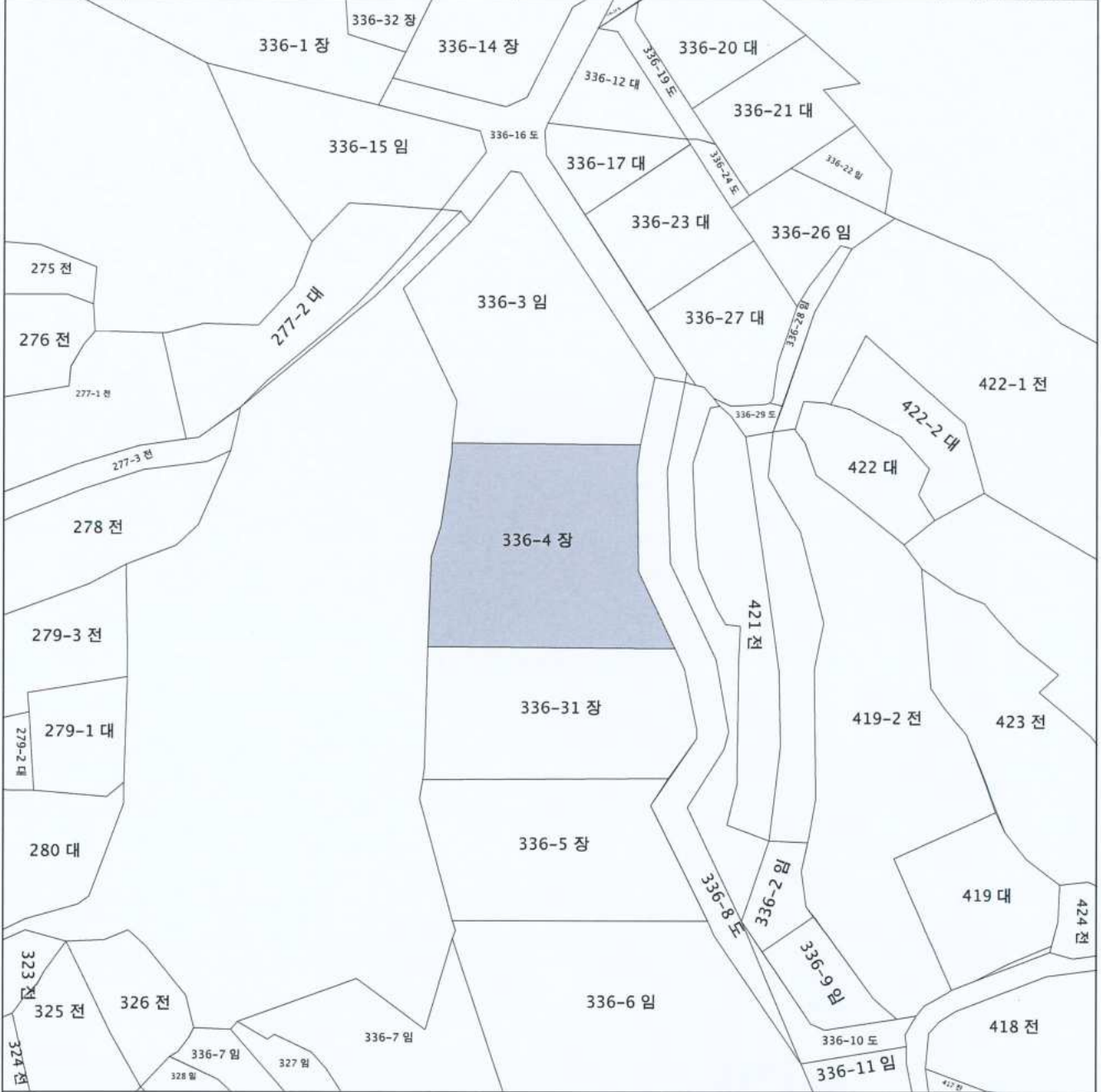
<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면” 은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



문서확인번호 : 1744-6767-3307-3722

지적도 등본

발급번호	202541590023421188	처리시각	09시 25분 31초	발급자	정부24
토지소재	경기도 화성시 송산면 중송리	지번	336-4번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 04월 15일

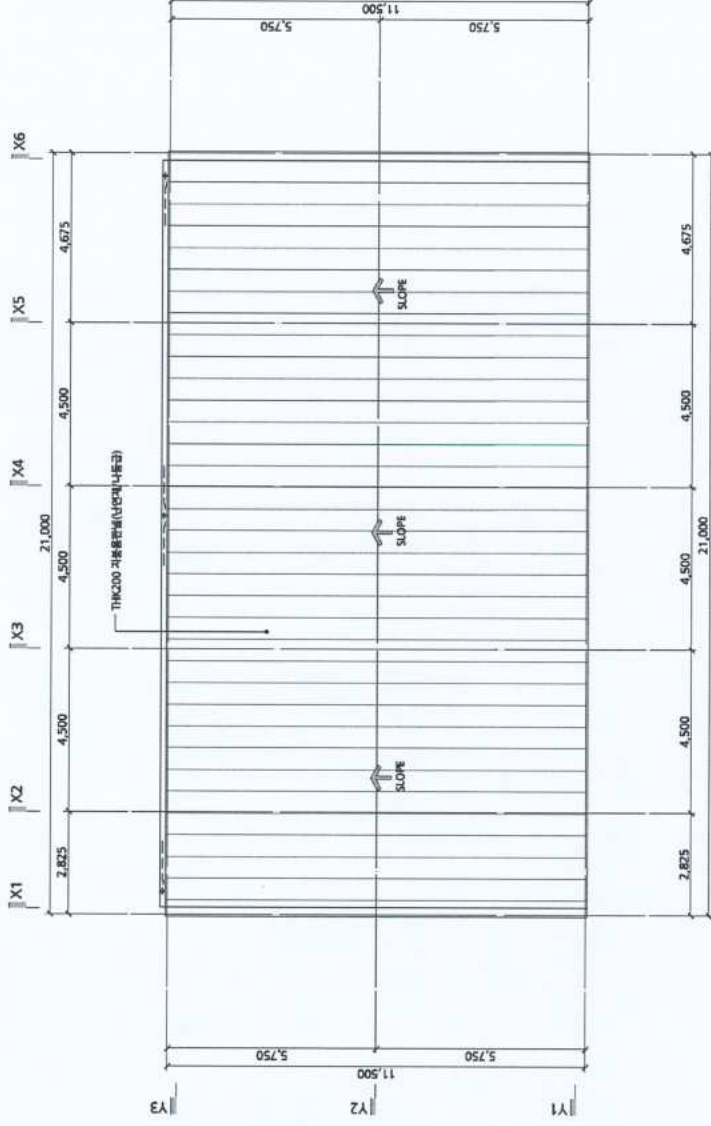
경기도 화성시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램을)을 하실 수 있습니다.

건축물현황도

건물ID	2120132220001669	고유번호	4159034033-1-03360004	명칭	B동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	경기도 화성시 송산면 중송리	지번	336-4	도로명주소	경기도 화성시 송산면 중송길 51-10	(1쪽 중 제1쪽)	

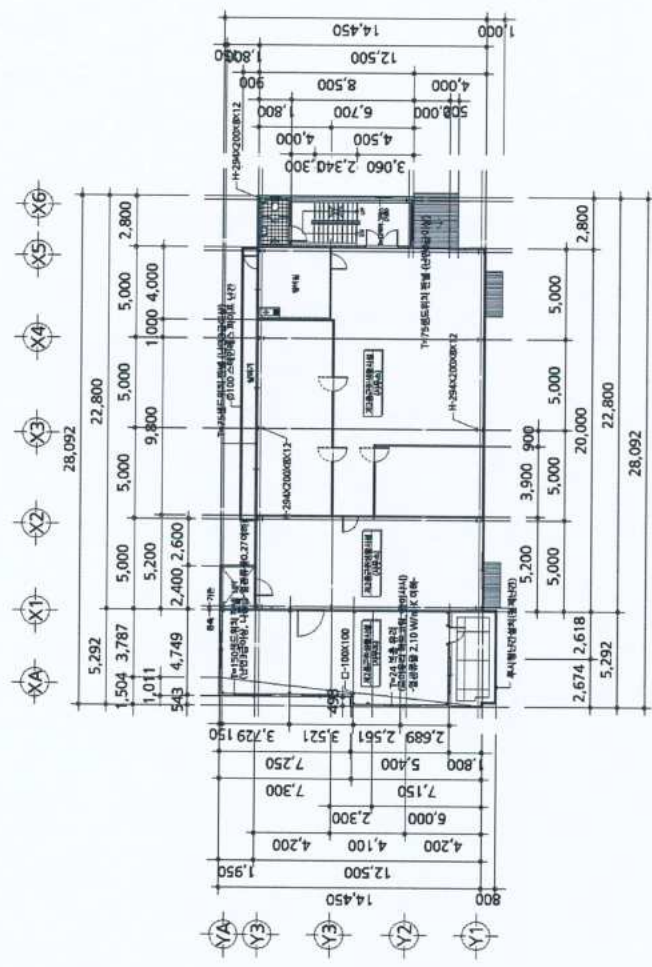


도면의 종류	평면도(지붕층)	축척	1 : 150	도면 작성자	최한수(대지건축사사무소) (서명 또는 인)
--------	----------	----	---------	--------	-------------------------



건축물현황도

건물ID	2120112220002453	고유번호	4159034033-1-03360004	명칭	호수/가구수/세대수	(1쪽 중 제1쪽)
대지위치	경기도 화성시 송산면 중송리	지번	336-4	도로명주소	경기도 화성시 송산면 중송길 51-10	0호/0가구/0세대

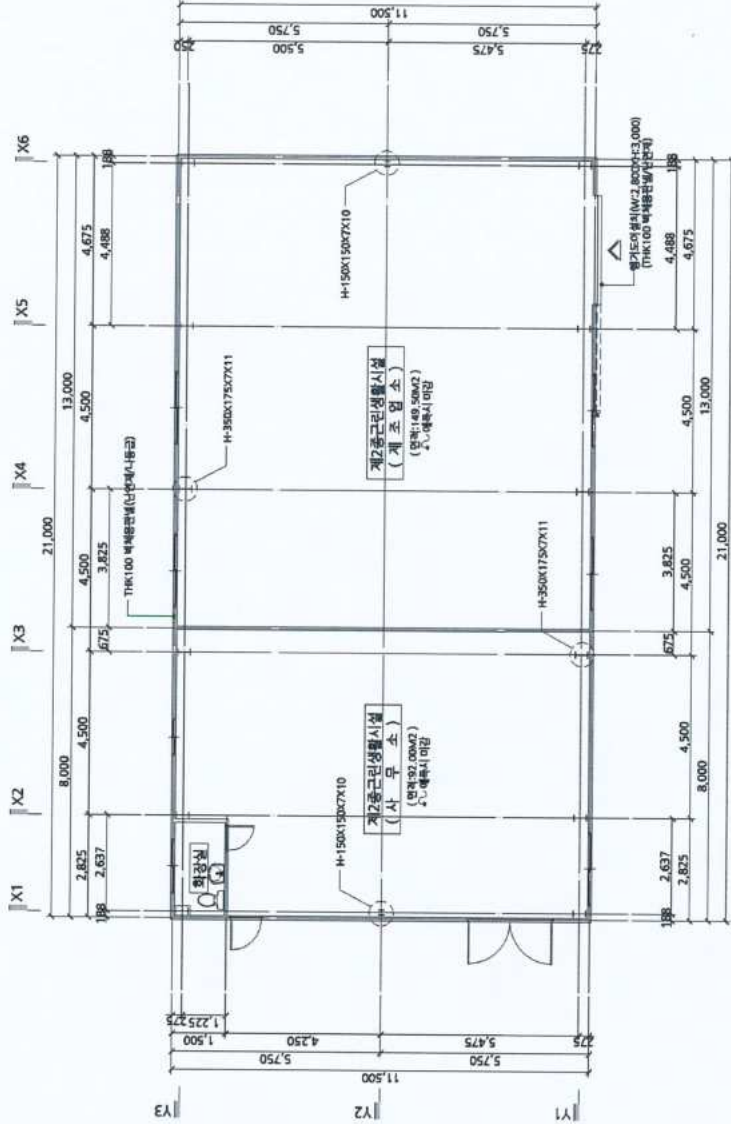


도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 250	도면 작성자	(주)한라 건축사사무소 조용연 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	----------------------------



건축물현황도

건물ID	2120132220001669	고유번호	4159034033-1-03360004	명칭	B동	호수/가구수/세대수	(1쪽 중 계1쪽) 0호/0가구/0세대
대지위치	경기도 화성시 송산면 중송리	지번	336-4	도로명주소	경기도 화성시 송산면 중송길 51-10		

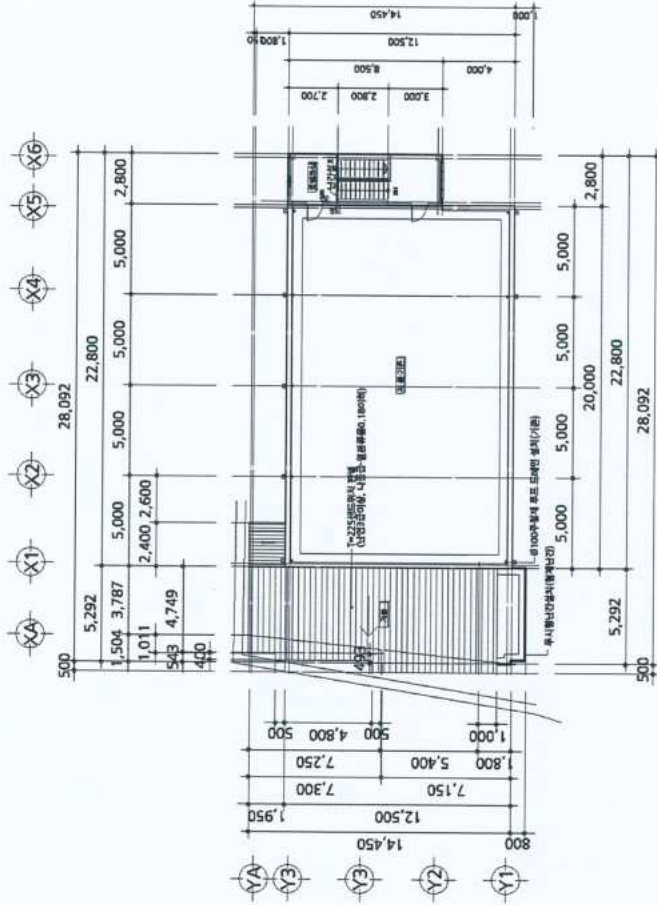


도면의 종류	평면도(1층)	축척	1 : 150	도면 작성자	최한수(대지건축사사무소) (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-------------------------



건축물현황도

건물ID	2120112220002453	고유번호	4159034033-1-03360004	명칭	A동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	경기도 화성시 송산면 중송리	지번	336-4	도로명주소	경기도 화성시 송산면 중송길 51-10	(1쪽 중 1쪽)	



도면의 종류	평면도(지붕층)	축척	1 : 250	도면 작성자	(주)한라 건축사사무소 조용연 (서명 또는 인)
--------	----------	----	---------	--------	----------------------------

본

