

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 민무홍 소유물건  
(2024타경52534)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원  
사법보좌관 조인수

감정평가서번호: 2024-a-54

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

서건감정평가사사무소

## (토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
방 병 국

(인)

감정평가액	삼십칠억육천팔백일십오만육천이백사십원정(₩3,768,156,240.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	민우홍 (2024타경52534)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록, 건축물대장등본		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024. 11. 14	2024. 10. 18 ~ 2024. 11. 14	2024. 11. 22	
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	13,685	토지	13,685	-	2,471,452,000
	건물	2,039.26	건물	2,039.26	-	1,223,282,040
	제시외건물	(1,027.9)	제시외건물	1,027.9	-	73,422,200
합 계					₩3,768,156,240	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 가. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안성시 보개면 적가리 소재 '적가저수지' 남동측 인근 및 경기도 안성시 삼죽면 진촌리 소재 '도촌마을회관경로당' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)에 대한 수원지방법원 평택지원의 '경매' 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 근거

본건 평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

### 3. 대상물건의 개요

소재지	경기도 안성시 보개면 기좌리 13-1 외 [도로명주소] 경기도 안성시 보개면 보개원삼로 474-59외				
토지	구분	지번	용도지역	지목	면적(㎡)
	기호(1)	기좌리 13-1	계획관리	장	3,289
	기호(7)	13-2	계획관리	장	700
	기호(9)	13-3	계획관리	장	475
	기호(11)	14	계획관리	장	2,707
	기호(14)	진촌리 462-8	계획관리	임야	2,964
	기호(15)	447	농림지역	답	654

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	기호(16)	448	농림지역	답	1,636
	기호(17)	448	농림지역	답	1,260
건 물	구 분	구 조	주 용 도	전 체 면 적 (㎡)	사 용 승 인
	기호(2)	일반목구조및경량철골구조 판넬지붕및폴리카보네이트지붕 2층	공장	233.76	2009.07.10
	기호(3)	벽돌구조 판넬지붕 1층	공장	118.5	2013.04.05
	기호(4)	일반목구조및경량철골구조 판넬지붕및폴리카보네이트지붕 단층	공장	240.6	2013.04.05
	기호(5)	벽돌구조 판넬지붕 1층	공장	110.2	2013.04.05
	기호(6)	벽돌구조 판넬지붕 1층	공장	180.8	2013.04.05
	기호(8)	경량철골구조 판넬지붕 1층	제2종근린 생활시설	198	2014.04.09
	기호(10)	벽돌구조 판넬지붕 1층	제2종근린 생활시설	120	2014.04.09
	기호(12)	일반철골구조 패넬지붕 단층	공장	489.9	2017.03.17
	기호(13)	일반철골구조 패넬지붕 단층	공장	347.5	2017.03.17

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치

시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

### 2. 감정평가조건

해당사항 없습니다.

### 3. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 14일입니다.

### 4. 그 밖의 사항

- 1) 본건 지상의 대문, 바닥포장, 조경수, 옹벽 및 보강토 등은 토지의 부합물로 보아 토지단가에 포함하여 평가하였습니다.
- 2) 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 본건 일부 건물의 내부구조 및 이용상황 등을 건축물대장, 외부관찰, 전례 및 탐문을 통하여 목측으로 개략적으로 조사하여 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 참고바랍니다.
- 3) 기호(14) 지상에는 후면 사진용지와 같이 소나무 2주(추정가액:800만원)이 소재하나, 토지의 부합물로 보아 토지단가에 포함하여 평가하였으며, 기호(14)의 서측 및 북측 일부는 위성사진상 현황 도로로 추정되는 바, 이를 감안하여 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 감정평가액 산출근거

### (1) 감정평가방법의 적용

감정평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.

#### 1. 토 지

본 평가에 있어 토지는 계획관리지역 및 농림지역의 부동산으로서의 대상물건의 성격 및 평가목적에 따라 공시지가기준법을 적용하여 평가하되 시장성의 원리에 따른 비교방식(거래사례비교법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 평가하였습니다.

#### 2. 건 물

건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가치를 구하는 원가법으로 평가하였습니다.

### (2) 감정평가액 산출과정

#### 1. 토 지

가. 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액

1) 감정평가방법

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 자가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 자가수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하였습니다.

## 2) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

상기와 같은 기준으로 선정한 표준지공시지가는 다음과 같습니다.

(2024.01.01기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
가	기좌리 89-19	1,653	장	공업용	계획관리	세로(가)	사다리평지	165,000
나	기솔리 산100	5,058	임	자연림	계획관리	세로(불)	부정형완경사	11,600
다	진촌리 443-1	2,505	답	전	농림지역	세로(불)	부정형평지	35,300

## 3) 시점수정

### ㄱ. 시점수정 기준

① 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 자가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 따라서 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

## ㄴ. 시점수정 내용

경기도 안성시 (24.01.01~24.11.14) (계획관리)

2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.506

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.095

$(1 + 0.01506) * (1 + 0.00095 * 45/30)$

≒ 1.01651

경기도 안성시 (24.01.01~24.11.14) (농림)

2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 2.119

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.186

$(1 + 0.02119) * (1 + 0.00186 * 45/30)$

≒ 1.02404

## 4) 지역요인 비교

감정평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 동일합니다. (1.00)

## 5) 개별요인 비교

공시지가 표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지(가)- 기호(1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대체로 대등함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 대등함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.98	표준지 대비 본건은 인근 토지의 이용상황에서 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.80	표준지 대비 본건은 형상 및 경사도에서 열세함
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
		맹지		
	방위, 고저 등	방위		
		고저		
		경사지		
	접면도로상태	각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
격 차 율 계			0.784	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지(가)- 기호(7,9)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대체로 대등함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 대등함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.98	표준지 대비 본건은 인근 토지의 이용상황에서 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.95	표준지 대비 본건은 경사도에서 다소 열세함
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
		맹지		
	방위, 고저 등	방위		
		고저		
		경사지		
	접면도로상태	각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
격 차 율 계			0.931	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지(가)- 기호(11)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대체로 대등함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 대등함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.98	표준지 대비 본건은 인근 토지의 이용상황에서 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.95	표준지 대비 본건은 형상에서 열세함
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
		맹지		
	방위, 고저 등	방위		
		고저		
		경사지		
	접면도로상태	각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
격 차 율 계			0.931	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지(나)-기호(14)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.10	표준지는 세로불이나 본건은 세각가로서 도로의 폭 및 계통성에서 우세함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	표준지 대비 본건은 인근취락 및 대중교통시설에의 접근성에서 우세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.20	표준지 대비 본건은 인근 토지의 이용상황에서 우세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스 등				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.30	표준지 대비 형상 및 경사도, 이용상황(수목, 부속토지)에서 우세함
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	맹지		
		방위		
		고저		
	접면도로상태	경사지		
		각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		기타규제(임체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
격 차 율 계			1.888	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지(다)- 기호(15,16,17)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대체로 대등함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	표준지 대비 본건은 간선도로에의 접근성에서 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스 등				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.98	표준지 대비 형상 및 경사도에서 열세함
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	맹지		
		방위		
		고저		
	접면도로상태	경사지		
		각지		
		2면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
격 차 율 계			0.960	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 그 밖의 요인 보정

### ㄱ. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제9조 1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 3항, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241- 36538, 1991.12.28), 대법원 판례 “2003다38207 판결(2004.05.14 선고)”, “2002두5054판결(2003.07.25 선고)” 등에 의거하여, 정상적인 거래 사례, 평가선례 및 정상적 토지가치수준을 참작함으로써 적정한 감정평가를 하고자 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

### ㄴ. 인근지역 평가선례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	기준시점	평가금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
A	기좌리 69- O	장	3,015	계획 관리	공업용	2024.05.08	961,785,000	약 319,000	담보
B	진촌리 산142- O	임	364	계획 관리	자연림	2024.03.29	18,200,000	약 50,000	담보
C	노와리 진촌리 505- 1O	답	1812	농림 지역	답	2024.01.31	114,156,000	약 63,000	담보
D	기좌리 89- O	장	4610	계획 관리	공업용	2022.11.29	1,313,850,000	약 285,000	시가 참고
E	진촌리 산90	임	1190	계획 관리	자연림	2024.06.24	63,070,000	약 53,000	조세
F	진촌리 449	답	1260	농림 지역	답	2021.11.05	75,600,000	약 60,000	담보

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ㄷ. 인근지역 거래사례

기호	소재지	면적(㎡)		용도지역	이용상황	거래금액(원)	거래시점	자료출처
		토지	건물					
<b>G</b>	기좌리 69- O	3015	768	계획관리	공업용	1,480,000,000	2024.03.04	KAIS등
<b>H</b>	진촌리 산43- O	198	-	계획관리	자연림	17,246,400	2023.11.15	KAIS등
<b>I</b>	진촌리 532- O	2030	-	농림지역	답	159,660,000	2023.11.28	KAIS등
<b>J</b>	기좌리 10	3938	556.14	계획관리	공업용	897,966,247	2023.12.22	KAIS등
<b>K</b>	진촌리 산143- O	625	-	계획관리	자연림	10,000,000	2023.07.05	KAIS등
<b>L</b>	진촌리 422- O	1125	-	농림지역	답	105,000,000	2023.11.13	KAIS등

## ㄹ. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유사부동산 가치수준	기좌리 공업용 : 300,000원/㎡ 내외 진촌리 양호한 임야 : 75,000원/㎡ 내외 진촌리 농림지역 농경지 : 60,000 ~ 66,000원/㎡ 내외
------------	--

## ㄴ. 그 밖의 요인 보정치의 산정

### ① 비교 평가사례

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 더욱 유사하여 비교가능성이 높은 사례(A,B,C)를 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ② 평가사례기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사 정 보정치	시 점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준가격 (원/㎡)
가	A	319,000	1.00	1.00836	1.00	1.010	324,884
나	B	50,000	1.00	1.01101	1.00	0.693	35,031
다	C	63,000	1.00	1.02118	1.00	1.030	66,264

## ③ 지역요인 비교

상기 사례는 전문가가 실시한 감정평가 사례로서 사정보정 불요하다고 판단됨.(1.00)

## ④ 시점수정치

(2024.05.08.~2024.11.14.) 안성시 계획관리지역 : 1.00836(0.836%)

(2024.03.29.~2024.11.14.) 안성시 계획관리지역 : 1.01101(1.101%)

(2024.01.30.~2024.11.14.) 안성시 농림지역 : 1.02118(2.118%)

(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 자가변동을 계산 인용)

## ⑤ 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 동일합니다. (1.00)

## ⑥ 개별요인 비교

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(A)- 표준지(가)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	공히 세로가로 대등함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 대등함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.01	사례 대비 표준지의 인근토지의 이용상황이 우세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	대체로 대등함
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
		맹지		
	방위, 고저 등	방위		
		고저		
		경사지		
	접면도로상태	각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
격 차 율 계			1.010	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(B)- 표준지(나)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	사례는 세로가이나 표준지는 세로볼로 열세함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	사례 대비 표준지는 간선도로에의 접근성에서 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	사례 대비 표준지는 인근토지의 이용상황에서 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.90	사례 대비 표준지는 형상 및 경사도에서 열세함
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
		맹지		
	방위, 고저 등	방위		
		고저		
		경사지		
	접면도로상태	각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
격 차 율 계			0.693	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(C)- 표준지(다)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	공히 세로볼로 대등함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 대등함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.03	사례 대비 표준지는 형상에서 우세함
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
		맹지		
	방위, 고저 등	방위		
		고저		
		경사지		
	접면도로상태	각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
격 차 율 계			1.030	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ⑦ 기준시점 당시의 표준지가격

기호	비교표준지 공시지가	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	비교표준지 가격 (원/㎡)
가	165,000	1.01651	1.00	1.000	167,724
나	11,600	1.01651	1.00	1.000	11,792
다	35,300	1.02404	1.00	1.000	36,149

## ⑧ 그 밖의 요인 보정치의 산정

구 분	평가선례기준(A)	표준지기준(B)	격차율(A/B)
기호(가)	324,884	167,724	1.9370
기호(나)	35,031	11,792	2.9707
기호(다)	66,264	36,149	1.8331

## ㄴ. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정은 94%, 197% 및 83% 상향보정하는 것이 적정하다고 판단됨.(1.94, 2.97, 1.83)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7) 공시지가기준법에 따른 토지의 시산가액

기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산출단가 (원/㎡)
1	165,000	1.01651	1.00	0.784	1.94	<b>255,102</b>
7	165,000	1.01651	1.00	0.931	1.94	<b>302,933</b>
9	165,000	1.01651	1.00	0.931	1.94	<b>302,933</b>
11	165,000	1.01651	1.00	0.931	1.94	<b>302,933</b>
14	11,600	1.01651	1.00	1.888	2.97	<b>66,119</b>
15	35,300	1.02404	1.00	0.960	1.83	<b>63,506</b>
16	35,300	1.02404	1.00	0.960	1.83	<b>63,506</b>
17	35,300	1.02404	1.00	0.960	1.83	<b>63,506</b>

## 나. 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액

### 1) 감정평가방법

감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 거래사례를 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

으로 거래시점부터 기준시점까지의 시점수정 및 지역요인 비교, 개별요인 비교 등을 통하여 시산가액을 산정하였습니다.

## 2) 비교 거래사례

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등에서 더욱 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 사례(G,H,I)를 선정하였습니다.

기호	소재지	면적(㎡)		용도지역	이용상황	거래금액(원)	거래시점	자료출처
		토지	건물					
G	기좌리 69- O	3015	768	계획관리	공업용	1,480,000,000	2024.03.04	KAIS등
H	진촌리 산43- O	198	-	계획관리	자연림	17,246,400	2023.11.15	KAIS등
I	진촌리 532- O	2030	-	농림지역	답	159,660,000	2023.11.28	KAIS등
J	기좌리 10	3938	556.14	계획관리	공업용	897,966,247	2023.12.22	KAIS등
K	진촌리 산143- O	625	-	계획관리	자연림	10,000,000	2023.07.05	KAIS등
L	진촌리 422- O	1125	-	농림지역	답	105,000,000	2023.11.13	KAIS등

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래 사례 (G)	소재지	경기도 안성시 보개면 기좌리 69- O				
	토 지	용도지역	지목	면적(㎡)	최근개별지가 (원/㎡)	거래가액(원)
		계획관리	장	3,015	165,000	1,480,000,000
토지단가	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 본 거래는 토지와 건물이 일체로 거래된 사례로서, 거래가액에서 건물가액을 차감하여 토지가액을 산정하는 토지잔여법을 적용하여 토지단가를 산정함.</li> <li>- 건물가액: 일반철골구조 판별지붕 단층 공장 사용승인 2019.08.30 700,000원/㎡ x 36년/40년 x 768㎡ ≒ 483,840,000원</li> <li>- 토지가액: 1,480,000,000 - 483,840,000 ≒ 996,160,000원</li> <li>- 토지단가: 996,160,000원 / 3,015㎡ ≒ 330,401원/㎡</li> </ul>					
토지특성	세로(가), 사다리 평지					

거래 사례 (H)	소재지	경기도 안성시 삼죽면 진촌리 산43- O				
	토 지	용도지역	지목	면적(㎡)	최근개별지가 (원/㎡)	거래가액(원)
		계획관리	임야	198	13,600	17,246,400
토지단가	- 토지단가: 17,246,400원 / 198㎡ ≒ 87,103원/㎡					
토지특성	세로(불), 세장형 완경사					

거래 사례 (I)	소재지	경기도 안성시 삼죽면 진촌리 532- O				
	토 지	용도지역	지목	면적(㎡)	최근개별지가 (원/㎡)	거래가액(원)
		농림지역	답	2,030	31,400	159,660,000
토지단가	- 토지단가: 159,660,000원 / 2,030㎡ ≒ 78,650원/㎡					
토지특성	세각(불), 부정형 평지					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 사정보정치의 산정

별도의 사정보정을 요하지 않습니다. (1.00)

## 4) 시점수정

(경기도 안성시 계획관리지역)

기 간	지가변동률	비 고
2024.03.04 ~ 2024.11.14	1.262% (1.01262)	2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.198, 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.203 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.180, 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.204 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.125, 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.127 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.095, $(1 + 0.00198 * 28/31) * (1 + 0.00203)$ $* (1 + 0.00180) * (1 + 0.00204) * (1 + 0.00125) * (1 + 0.00127)$ $* (1 + 0.00095) * (1 + 0.00095 * 45/30) \approx 1.01262$

기 간	지가변동률	비 고
2023.11.15 ~ 2024.11.14	1.786% (1.01786)	2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.118, 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.070 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.506, 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.095 $(1 + 0.00118 * 16/30) * (1 + 0.00070) * (1 + 0.01506) * (1 + 0.00095 * 45/30) \approx 1.01786$

(경기도 안성시 농림지역)

기 간	지가변동률	비 고
2023.11.28 ~ 2024.11.14	2.676% (1.02676)	2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.273, 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.238 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 2.119, 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.186 $(1 + 0.00273 * 3/30) * (1 + 0.00238) * (1 + 0.02119) * (1 + 0.00186 * 45/30) \approx 1.02676$

## 5) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 동일합니다. (1.00)

## 6) 개별요인 비교

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(G)- 기호(1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대체로 대등함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 대등함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.99	사례 대비 본건은 인근토지의 이용의 성숙도에서 다소 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 등		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.80	사례 대비 본건은 형상 및 경사도에서 열세함
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
		맹지		
	방위, 고저 등	방위		
		고저		
		경사지		
	접면도로상태	각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
격 차 율 계			0.792	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(G)- 기호(7,9)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대체로 대등함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 대등함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.99	사례 대비 본건은 인근토지의 이용의 성숙도에서 다소 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 등		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.95	사례 대비 본건은 경사도에서 열세함
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
		맹지		
	방위, 고저 등	방위		
		고저		
		경사지		
	접면도로상태	각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
격 차 율 계			0.941	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(G)- 기호(11)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대체로 대등함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 대등함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.99	사례 대비 본건은 인근토지의 이용의 성숙도에서 다소 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 등		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.95	사례 대비 본건은 형상에서 열세함
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
		맹지		
	방위, 고저 등	방위		
		고저		
		경사지		
	접면도로상태	각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
격 차 율 계			0.941	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(H)- 기호(14)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.10	사례는 세로볼로 본건이 접면도로에서 우세함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.85	사례 대비 본건은 간선도로에의 접근성에서 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	사례 대비 본건은 인근토지의 이용상황에서 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 등		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.95	사례 대비 본건은 형상에서 열세함
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	맹지		
		방위		
		고저		
	접면도로상태	경사지		
		각지		
		2면획지		
	3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
격 차 율 계			0.799	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(I)- 기호(15,16,17)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	사례는 세각불이나 본건은 세로불로서 접면도로에서 열세함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	사례 대비 본건은 취락 및 간선도로에의 접근성에서 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	사례 대비 본건은 인근토지의 이용의 성숙도에서 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 등		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.97	사례 대비 본건은 경사도에서 열세함
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	맹지		
		방위		
		고저		
	접면도로상태	경사지		
		각지		
		2면획지		
	3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
격 차 율 계			0.832	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7) 거래사례비교법에 따른 토지의 시산가액

기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)
1	330,401	1.00	1.01262	1.00	0.792	<b>264,980</b>
7,9,11	330,401	1.00	1.01262	1.00	0.941	<b>314,831</b>
14	87,103	1.00	1.01786	1.00	0.799	<b>70,838</b>
15,16,17	78,650	1.00	1.02676	1.00	0.832	<b>67,188</b>

## 다. 토지 감정평가액의 결정

### 1) 각 방법에 의한 시산가액

구분	토지면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	토지가액 (원)	거래사례비교법 (원/㎡)	토지가액 (원)
1	3,289	255,102	839,030,478	264,980	871,519,220
7	700	302,933	212,053,100	314,831	220,381,700
9	475	302,933	143,893,175	314,831	149,544,725
11	2,707	302,933	820,039,631	314,831	852,247,517
14	2,964	66,119	195,976,716	70,838	209,963,832
15	654	63,506	41,532,924	67,188	43,940,952
16	1,636	63,506	103,895,816	67,188	109,919,568
17	1,260	63,506	80,017,560	67,188	84,656,880

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 토지의 감정평가액 결정

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위내에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감안하여 다음과 같이 토지가액을 결정합니다.

기호	소재지	토지면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	기좌리 13- 1	3,289	260,000
7	기좌리 13- 2	700	305,000
9	기좌리 13- 3	475	305,000
11	기좌리 14	2,707	305,000
14	진촌리 462- 8	2,964	68,000
15	진촌리 447	654	65,000
16	진촌리 448	1,636	65,000
17	진촌리 449	1,260	65,000
계		<b>13,685</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	토지면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액(원)
1	기좌리 13- 1	3,289	260,000	855,140,000
7	기좌리 13- 2	700	305,000	213,500,000
9	기좌리 13- 3	475	305,000	144,875,000
11	기좌리 14	2,707	305,000	825,635,000
14	진촌리 462- 8	2,964	68,000	201,552,000
15	진촌리 447	654	65,000	42,510,000
16	진촌리 448	1,636	65,000	106,340,000
17	진촌리 449	1,260	65,000	81,900,000
계		<b>13,685</b>		<b>2,471,452,000</b>

### 2. 건 물

#### 가. 평가방법

건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가치를 구하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상, 관리상태, 개발의 정도 및 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

물건의 특성에 적합한 정액법으로 평가하였습니다.

## 나. 건물개요

기호	구분	구조	용도	면적 (㎡)
2	전체	일반목구조및경량철골구조 판넬지붕및폴리카보네이트지붕 2층	공장	227.67
2-1	전체	일반목구조 판넬지붕 및 폴리카보네이트지붕 단층	정자	6.09
3	전체	벽돌구조 판넬지붕 단층	공장	118.5
4	전체	일반목구조및경량철골구조 판넬지붕및폴리카보네이트지붕 단층	공장	240.6
5	전체	벽돌구조 판넬지붕 단층	공장	110.2
6	전체	벽돌구조 판넬지붕 단층	공장	180.8
8	전체	경량철골구조 판넬지붕 단층	제2종근린 생활시설	198
10	전체	벽돌구조 판넬지붕 단층	제2종근린 생활시설	120
12	전체	일반철골구조 패넬지붕 단층	공장	489.9
13	전체	일반철골구조 패넬지붕 단층	종장	300
13-1	전체	일반철골구조 패넬지붕 단층	부속건물 (사무실, 화장실)	47.5
	면적합계			2,039.26

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 재조달원가

### 1) 표준단가

ㄱ. 건물의 표준단가는 건물구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 기능적·경제적 특성 등을 종합 고려해 볼 때 한국부동산연구원이 건물감정평가를 전문적으로 수행하기 위하여 작성 발표한 건물신축단가표 중 유사한 유형을 아래와 같습니다.

(2023년도 기준)

분류	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-06-06	일반주택	철골조/철재지붕틀/아스팔트싱글지붕	4	1,744,000	40 (35~45)
05-04-02-02	일반창고	벽돌조/철골지붕틀/소골슬레이트/4.5m	4	681,000	40 (35~45)
05-04-06-06	일반창고	경량철골조/경량철골지붕틀/아스팔트싱글/5.5m	4	588,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/9.0m	4	862,000	35 (30~40)

ㄴ. 상기 자료를 참고하고 본건의 현상을 감안하여 건물표준단가는 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	구분	구조	용도	표준단가 (원/㎡)
2	전체	일반목구조및경량철골구조 판넬지붕및폴리카보네이트지붕 2층	공장	1,400,000
2-1	전체	일반목구조 아스팔트싱글지붕 단층	정자	250,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3	전체	벽돌구조 판넬지붕 단층	공장	450,000
4	전체	일반목구조및경량철골구조 판넬지붕및폴리카보네이트지붕 단층	공장	1,120,000
5	전체	벽돌구조 판넬지붕 단층	공장	450,000
6	전체	벽돌구조 판넬지붕 단층	공장	450,000
8	전체	경량철골구조 판넬지붕 단층	제2종근린 생활시설	490,000
10	전체	경량철골구조 판넬지붕 단층	제2종근린 생활시설	490,000
12	전체	일반철골구조 패넬지붕 단층	공장	800,000
13	전체	일반철골구조 패넬지붕 단층	공장	800,000
13- 1	전체	일반철골구조 패넬지붕 단층	부속건물 (사무실, 화장실)	740,000

### 2) 부대설비 보정단가

설비현황	위생 및 급배수	전기	냉난방	엘리베이터등 기타
설비내역	10,000~40,000	표준단가에 포함	60,000	-
보정단가 (원/㎡)	기호(2) : 40,000 + 60,000 = 100,000 기호(4) : 40,000 + 40,000 = 80,000 기호(8,10,13- 1) : 10,000			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 재조달원가의 산정

기 호	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
2	전체	1,400,000	100,000	1,500,000	
2- 1	전체	250,000	0	250,000	
3	전체	450,000	0	450,000	
4	전체	1,120,000	80,000	1,200,000	
5	전체	450,000	0	450,000	
6	전체	450,000	0	450,000	
8	전체	490,000	10,000	500,000	
10	전체	490,000	10,000	500,000	
12	전체	800,000	0	800,000	
13	전체	800,000	0	800,000	
13- 1	전체	740,000	10,000	750,000	

## 라. 감가수정 및 적용단가

1) 감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

적, 기능적, 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가치를 적정화하는 작업입니다.

2) 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에서는 이러한 감가수정방법으로 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법을 적용하되, 감가누계액이 적정하지 아니할 경우 관찰감가법을 병용할 수 있도록 규정하고 있는 바, 본건 감정평가대상 물건은 건물로서 그 특성에 적합한 정액법을 적용하였음.

기 호	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용 승인일	경제적 내용 연수	잔존내용연수			적용단가 (산출단가) (원/㎡)
					경년감가 적용시	관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
2	전체	1,500,000	2009. 07.10 <sup>1)</sup>	40	15	-	25	937,000 (937,500)
2-1	전체	250,000	2009. 07.10	30	15	-	15	125,000 (125,000)
3	전체	450,000	2013. 04.05	40	11	-	29	326,000 (326,250)
4	전체	1,200,000	2013. 04.05	40	11	-	29	870,000 (870,000)
5	전체	450,000	2013. 04.05	40	11	-	29	326,000 (326,250)
6	전체	450,000	2013. 04.05	40	11	-	29	326,000 (326,250)
8	전체	500,000	2014. 04.09	35	10	-	25	357,000 (357,143)
10	전체	500,000	2014. 04.09	40	10	-	30	375,000 (375,000)
12	전체	800,000	2017. 03.17	40	7	-	33	660,000 (660,000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

13	전체	800,000	2017. 03.17	40	7	-	33	660,000 (660,000)
13-1	전체	750,000	2017. 03.17	40	7	-	33	618,000 (618,750)

기호	구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액(원)
2	전체	227.67	937,000	213,326,790
2-1	전체	6.09	125,000	761,250
3	전체	118.5	326,000	38,631,000
4	전체	240.6	870,000	209,322,000
5	전체	110.2	326,000	35,925,200
6	전체	180.8	326,000	58,940,800
8	전체	198	357,000	70,686,000
10	전체	120	375,000	45,000,000
12	전체	489.9	660,000	323,334,000
13	전체	300	660,000	198,000,000

1) 2012일부증축

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

13- 1	전체	47.5	618,000	29,355,000
계		<b>2,039.26</b>		<b>1,223,282,040</b>

### (3) 그 밖의 사항

해당사항 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 감정평가액 결정 의견

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조, 제15조, 제16조에 따라 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물의 가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 본건의 감정평가액을 결정함.

구분	면적 (㎡)	평가액 (원)	비고
토지	13,685	2,471,452,000	-
건물	2,039.26	1,223,282,040	-
제시외건물	(1,027.9)	73,422,200	16동
계		<b>3,768,156,240</b>	

# 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 안성시 보개면 기좌리	13-1	공장용지	계획관리지역	3,289	3,289	260,000	855,140,000	
2	동 소 [도로명주소] 경기도 안성시 보개면 보개원삼로 474-59	13-1 위지상 가동	공장	일반목구조 및 경량철골구조 판넬지붕 및 폴리카보 네이트지붕 2층					
				1층	150.33	227.67	937,000	213,326,790	1,500,000 x25/40
				2층	77.34				
2-1		(나동)	부속건물 (정자)	일반목구조 판넬지붕 및 폴리카보 네이트지붕 1층	6.09	6.09	125,000	761,250	현황 '아스팔 트씽글지붕' 250,000 x15/30
3	동 소	13-1 위지상 다동	공장	벽돌구조 판넬지붕 1층 1층	118.5	118.5	326,000	38,631,000	450,000 x29/40
4	동 소	13-1 위지상 라동	공장	일반목구조 및 경량철골구조 판넬지붕 및 폴리카보 네이트지붕 단층 1층	240.6	240.6	870,000	209,322,000	1,200,000 x29/40
5	동 소	13-1 위지상 바동	공장	벽돌구조 판넬지붕 1층					

# 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	
6	경기도 안성시 보개면 기좌리 [도로명주소] 경기도 안성시 보개면 보개원삼로 474-59	13-1 위지상 마동	공장	1층	110.2	110.2	326,000	35,925,200	450,000 x29/40
				벽돌구조 판넬지붕 1층 1층	180.8	180.8	326,000	58,940,800	
7	경기도 안성시 보개면 기좌리	13-2	공장용지	계획관리지역	700	700	305,000	213,500,000	
8	동 소 [도로명주소] 경기도 안성시 보개면 보개원삼로 474-63	13-2 위지상 1동	제2종 근린생 활시설	경량철골구조 판넬지붕 1층 1층	198	198	357,000	70,686,000	500,000 x25/35
9	경기도 안성시 보개면 기좌리	13-3	공장용지	계획관리지역	475	475	305,000	144,875,000	
10	동 소 [도로명주소] 경기도 안성시 보개면 보개원삼로 474-61	13-3 위지상 1동	제2종 근린생 활시설	벽돌구조 판넬지붕 1층	120	120	375,000	45,000,000	현황'경량 철골구조' 500,000 x30/40

# 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 안성시 보개면 기좌리	14	공장용지	계획관리지역	2,707	2,707	305,000	825,635,000	
12	동 소 [도로명주소] 경기도 안성시 보개면 보개원삼로 474-54	14 위지상 가동	공장	일반철골구조 패널지붕 단층	489.9	489.9	660,000	323,334,000	800,000 x33/40
13	동 소 [도로명주소] 경기도 안성시 보개면 보개원삼로 474-54	14 위지상 나동	공장	일반철골구조 패널지붕 단층	300	300	660,000	198,000,000	800,000 x33/40
13-1	보개원삼로 474-54	다동	부속건물 공장 (사무실, 화장실)	일반철골구조 패널지붕 단층	47.5	47.5	618,000	29,355,000	750,000 x33/40
14	경기도 안성시 삼죽면 진촌리	462-8	임야	계획관리지역	2,964	2,964	68,000	201,552,000	
15	동 소	447	답	농림지역	654	654	65,000	42,510,000	
16	동 소	448	답	농림지역	1,636	1,636	65,000	106,340,000	
17	동 소	449	답	농림지역	1,260	1,260	65,000	81,900,000	
<b>소 계</b>								<b>₩3,694,734,040</b>	
ㄱ	(제시외건물) 경기도 안성시 보개면 기좌리	13-1	작업장	철파이프조 비널지붕 단층	(97.5)	97.5	40,000	3,900,000	

# 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	경기도 안성시 보개면 기좌리	13-1	작업장	철파이프조 비닐지붕 단층	(165)	165	40,000	6,600,000	
ㄷ	동 소	13-1	작업장	판널조 판널지붕 단층	(12)	12	37,000	444,000	
ㄹ	동 소	13-1	작업장	판널조 판널지붕 단층	(12)	12	37,000	444,000	
ㄹ	동 소	13-1	작업장	철파이프조 비닐지붕 단층	(54)	54	40,000	2,160,000	
ㅂ	동 소	13-1	작업장	판널조 판널지붕 단층	(14.1)	14.1	37,000	521,700	
ㅅ	동 소	13-1	창고	철파이프조 판널지붕 단층	(4)	4	25,000	100,000	
ㅇ	동 소	13-1	계단실	판널조 판널지붕 단층	(1.5)	1.5	45,000	67,500	
ㅈ	동 소	13-1	차양	철파이프조 비닐지붕 단층	(143.5)	143.5	40,000	5,740,000	
ㅊ	동 소	13-1	차양	철파이프조 비닐지붕 단층	(64.5)	64.5	40,000	2,580,000	
ㅋ	경기도 안성시	13-2	차양	형강조 판널지붕					

# 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	
	보개면 기좌리			단층	(120)	120	50,000	6,000,000	
㉔	동 소	13-2	작업장	형강조 천막지붕 단층	(146.2)	146.2	150,000	21,930,000	
㉕	동 소	13-3	작업장	형강조 판넬지붕 단층	(45)	45	75,000	3,375,000	
㉖	동 소	13-3	작업장	형강조 천막지붕 단층	(120)	120	150,000	18,000,000	
a	동 소	14	화장실	판넬조 판넬지붕 단층	(3.6)	3.6	225,000	810,000	
b	동 소	14	작업장	형강조 판넬지붕 단층	(25)	25	30,000	750,000	
<b>소 계</b>								<b>₩73,422,200</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩3,768,156,240.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

기호(1,7,9,11)

Page : 1

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 안성시 보개면 소재 '보개면행정복지센터' 북측 인근에 위치하며, 부근은 농경지를 위주로 근린생활시설이 산재하는 시외곽 농촌지대로서 제반여건은 무난함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 서측 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반교통사정은 무난함.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1,7,9) : 남동 하향 완경사지내 계단식으로 조성된 자루형 및 방형의 토지로서 본건 내부 및 도로와의 경계에 옹벽 또는 보강토공사가 되어 있으며, 공업용 건부지로 이용중임.

기호(11) : 남서 하향 완경사지내 자체지면 평탄한 부정형의 토지로서, 동측보다는 저지, 서측보다는 고지로서 옹벽공사 등이 되어 있으며, 공업용 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1)과 기호(11)의 사이로 로폭 약 3m내외의 콘크리트포장도로를 이용중임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

공히 계획관리지역, 성장관리계획구역(보개43, 산업형), 가축사육제한구역(일부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

# 토지감정평가요항표

기호(1,7,9,11)

Page : 2

(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

건물감정평가요항표 참조.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 토지감정평가요항표

기호(14, 15, 16, 17)

Page : 1

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 안성시 삼죽면 소재 '동아방송예술대학교' 남측 인근에 위치하며, 부근은 농경지 및 임야를 위주로 일부에 단독주택이 산재하는 농촌지대로서, 제반여건은 무난함.

## (2) 교통상황

기호(14)에 차량접근이 가능하고, 동측 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반교통사정은 무난함.

## (3) 형태 및 이용상태

공히 동하향 완경사지내 계단식 조성된 부정형의 토지로서, 전 및 부속토지(둑, 경사지, 일부 진입출입로)로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

기호(14)는 서측 및 북측으로 로폭 약 4m 및 약 3m의 포장도로를 이용중이며, 기호(15, 16, 17)은 기호(14)를 통하거나 남측으로 개설된 소폭의 비포장농로를 통해 출입이 가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(14) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(삼죽24, 주거형), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권 정비계획법>임.

기호(15, 16, 17) : 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에

# 토지감정평가요항표

기호(14, 15, 16, 17)

Page : 2

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

기호(14) 지상에는 후면 사진용지와 같이 소나무 2주가 소재하며, 토지단가에 포함하여 평가함.

## (7) 공부와의 차이

--.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호(2) : 2009.07.10.자로 사용승인되고 2012년경에 증축된 일반목구조 및 경량철골조 판넬지붕 및 폴리카보네이트지붕 2층건으로,  
 외벽 : 벽돌타일붙임 및 새시창  
 내벽 : 벽지 및 일부 타일마감 및 새시창  
 창호 : 하이새시창임.

기호(2-1) : 2009.07.10.자로 사용승인된 일반목구조 아스팔트싱글지붕 단층건으로,  
 외내벽 : 벽체노출  
 창호 : 트러스 노출로 별도의 창호 없음

기호(3) : 2013.04.05.자로 사용승인된 벽돌구조 판넬지붕 단층건으로,  
 외벽 : 몰탈위 페인팅, 벽돌노출 등  
 내벽 : 몰탈위 페인팅, 벽돌노출 등  
 창호 : 하이새시 단창임.

기호(4) : 2013.04.05.자로 사용승인된 일반목구조 및 경량철골조 판넬지붕 및 폴리카보네이트지붕 단층건으로,  
 외벽 : 벽돌타일붙임 및 벽돌노출쌓기, 판넬노출  
 내벽 : 벽지 및 일부 타일마감, 판넬노출 등  
 창호 : 하이새시임.

기호(5,6) : 2013.04.05.자로 사용승인된 벽돌구조 판넬지붕 단층건으로,  
 외벽 : 벽돌노출쌓기 및 판넬노출 등  
 내벽 : 벽돌노출쌓기 및 판넬노출 등  
 창호 : 하이새시임.

기호(8) : 2014.04.09.자로 사용승인된 경량철골구조 판넬지붕 단층건으로,  
 외벽 : 판넬노출  
 내벽 : 판넬노출임.

기호(10) : 2014.04.09.자로 사용승인된 경량철골구조 판넬지붕 단층건으로,

# 건물감정평가요항표

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

외벽 : 판넬노출  
 내벽 : 판넬노출임.

기호(12,13) : 2017.03.17.자로 사용승인된 일반철골구조 패널지붕 단층건으로,  
 외벽 : 판넬노출  
 내벽 : 판넬노출  
 창호 : 하이새시 단창임.

기호(13-1) : 2017.03.17.자로 사용승인된 일반철골구조 패널지붕 단층건으로,  
 외벽 : 판넬노출  
 내벽 : 판넬노출  
 창호 : 전시창 및 하이새시 창호임.

## (2) 이용상태

기호(2,4) : 관리사로 이용중임.  
 기호(2-1) : 정자임.  
 기호(3) : 관리사 창고로 이용중임.  
 기호(5,6) : 사육사로 이용중이나 현재 공실 상태임.  
 기호(8) : 제조장으로 이용중임.  
 기호(10) : 창고로 이용중임.  
 기호(12,13) : 제조장으로 이용중임.  
 기호(13-1) : 사무실로 이용중임.

## (3) 설비내역

건축물대장상 기호(2,4)에 위생설비 및 급배수설비, 개별난방설비가 되어 있으며, 기호(8, 10, 13-1)에 위생설비 및 급배수설비가 되어 있음.

# 건물감정평가요항표

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

## (4) 부합물 및 종물

후면 개황도와 같이 부합물 및 종물 16동이 소재함.

## (5) 공부와의 차이

기호(2-1)은 공부상 판넬지붕및폴리카보네이트지붕이나 실제로는 아스팔트싱글지붕이며, 기호(10)은 벽돌구조이나 실제로는 경량철골구조임.

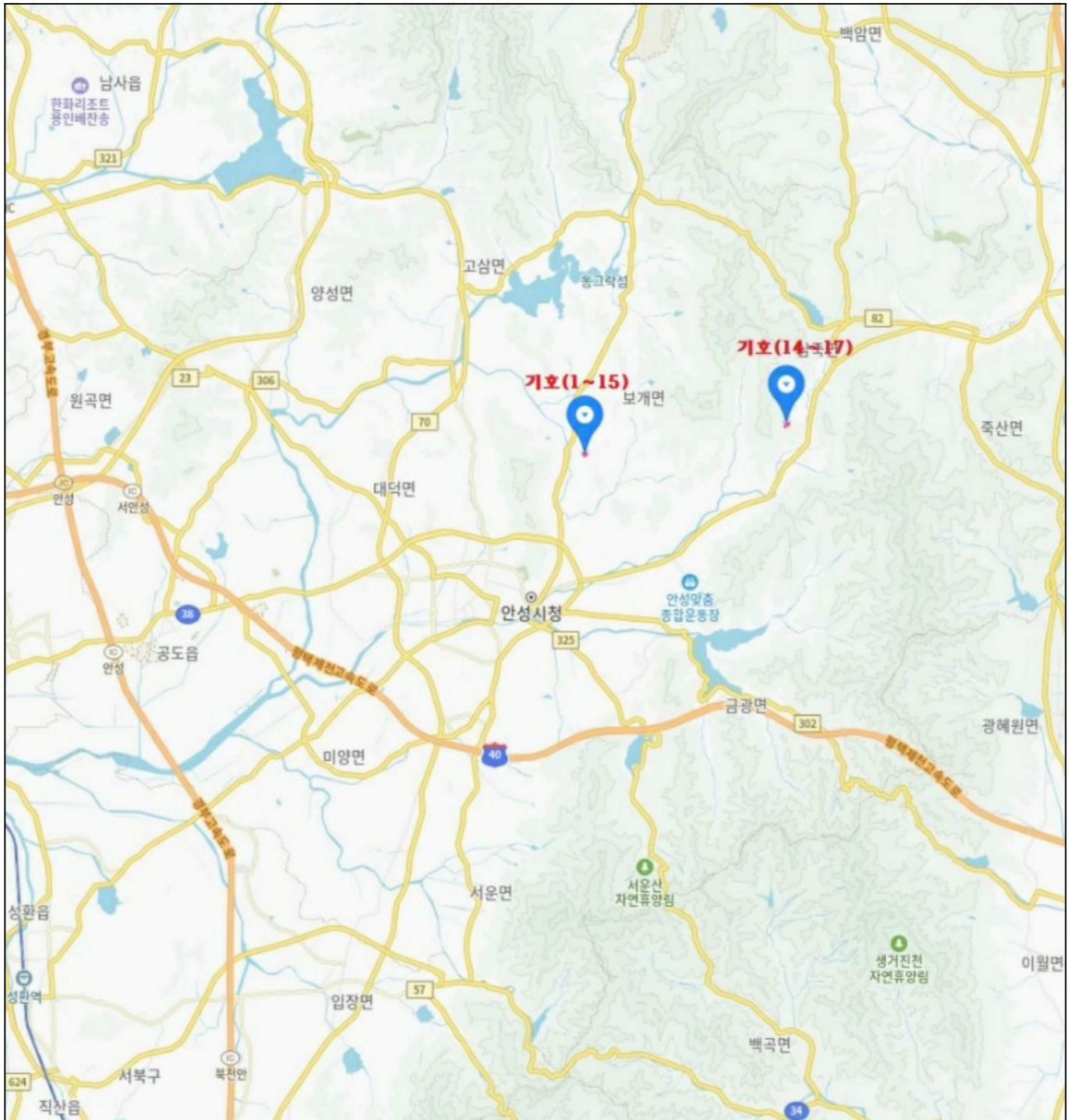
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

# 광역위치도



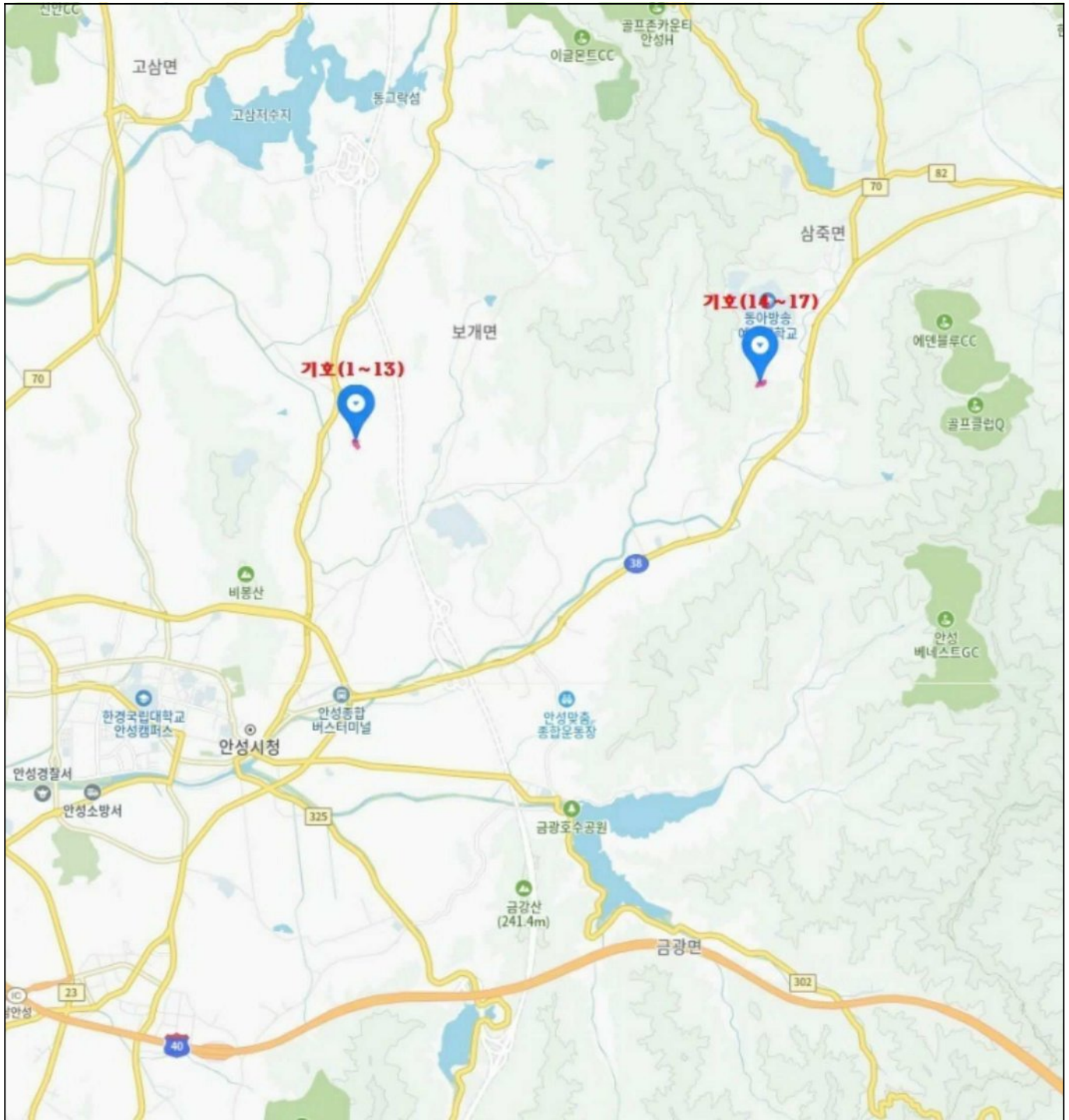
소재지 경기도 안성시 보개면 기좌리 13-1외



# 위치도



소재지 경기도 안성시 보개면 기좌리 13-1외

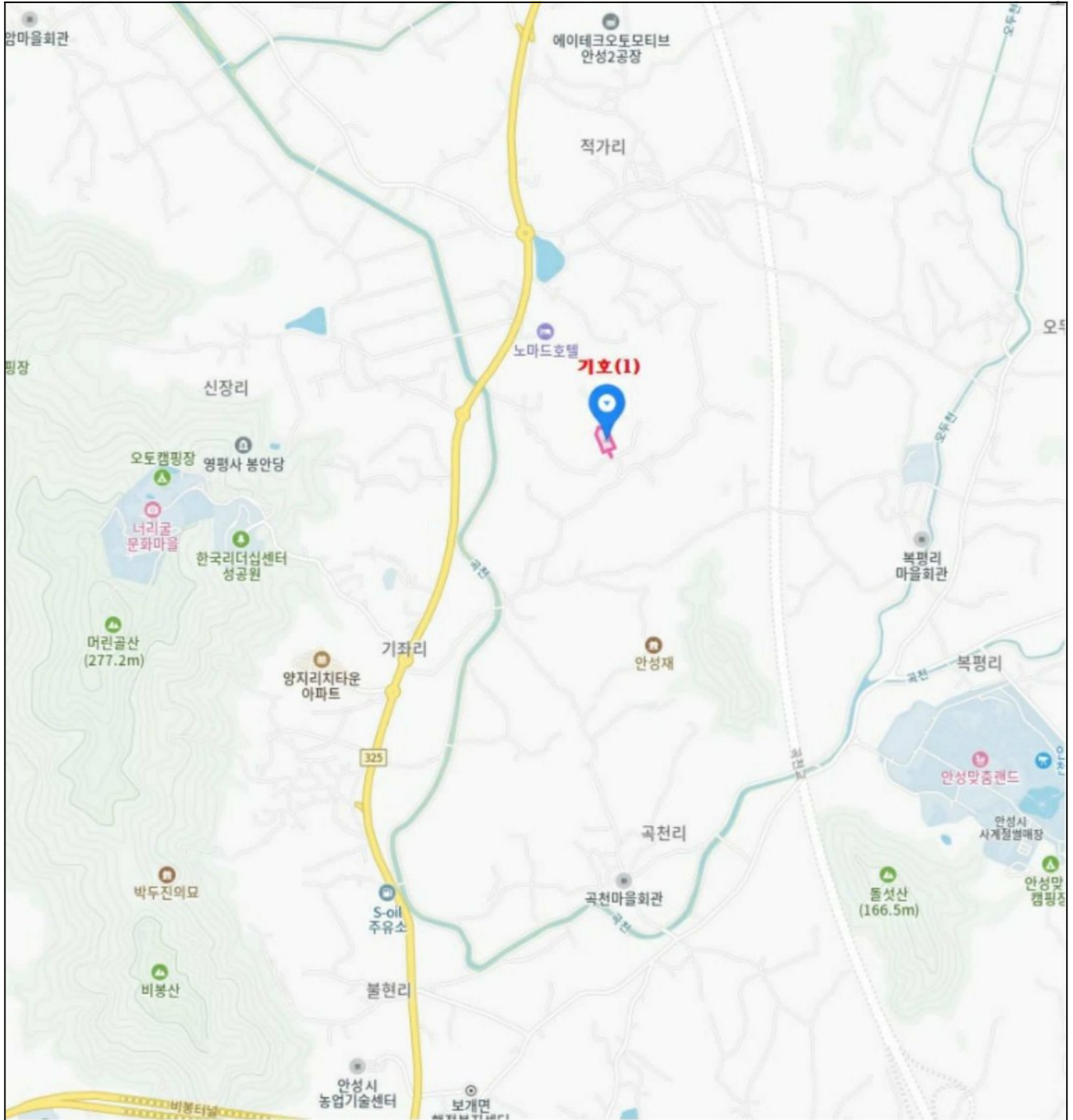


# 위치도



소재지

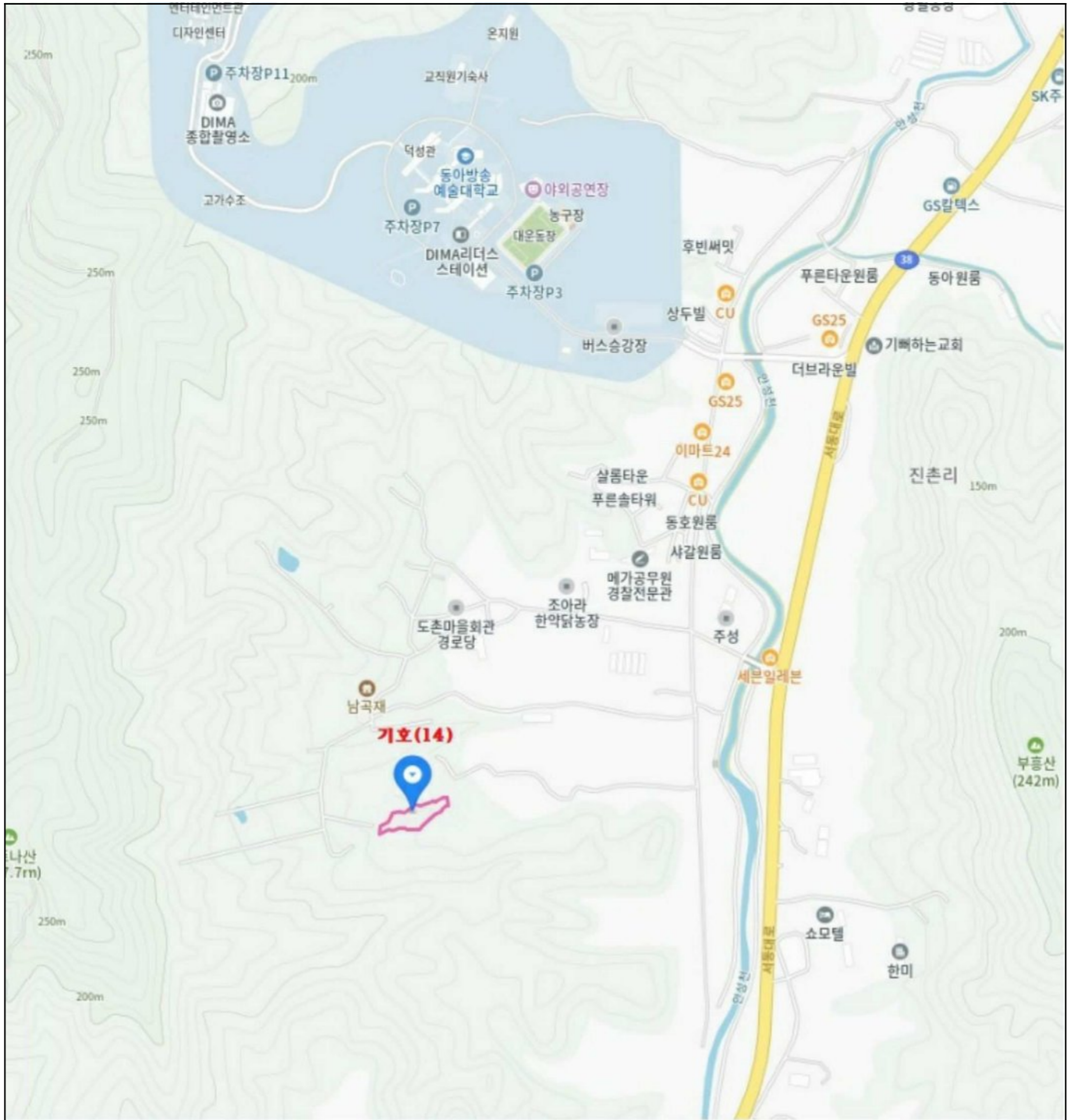
경기도 안성시 보개면 기좌리 13-1외



# 위치도



소재지 경기도 안성시 보개면 기좌리 13-1외



# 위치도



소재지	경기도 안성시 보개면 기좌리 13-1외
-----	-----------------------



# 위치도



소재지

경기도 안성시 보개면 기좌리 13-1외



# 위치도



소재지	경기도 안성시 보개면 기좌리 13-1외
-----	-----------------------



# 위치도



소재지	경기도 안성시 보개면 기좌리 13-1외
-----	-----------------------



# 위치도



소재지

경기도 안성시 보개면 기좌리 13-1외



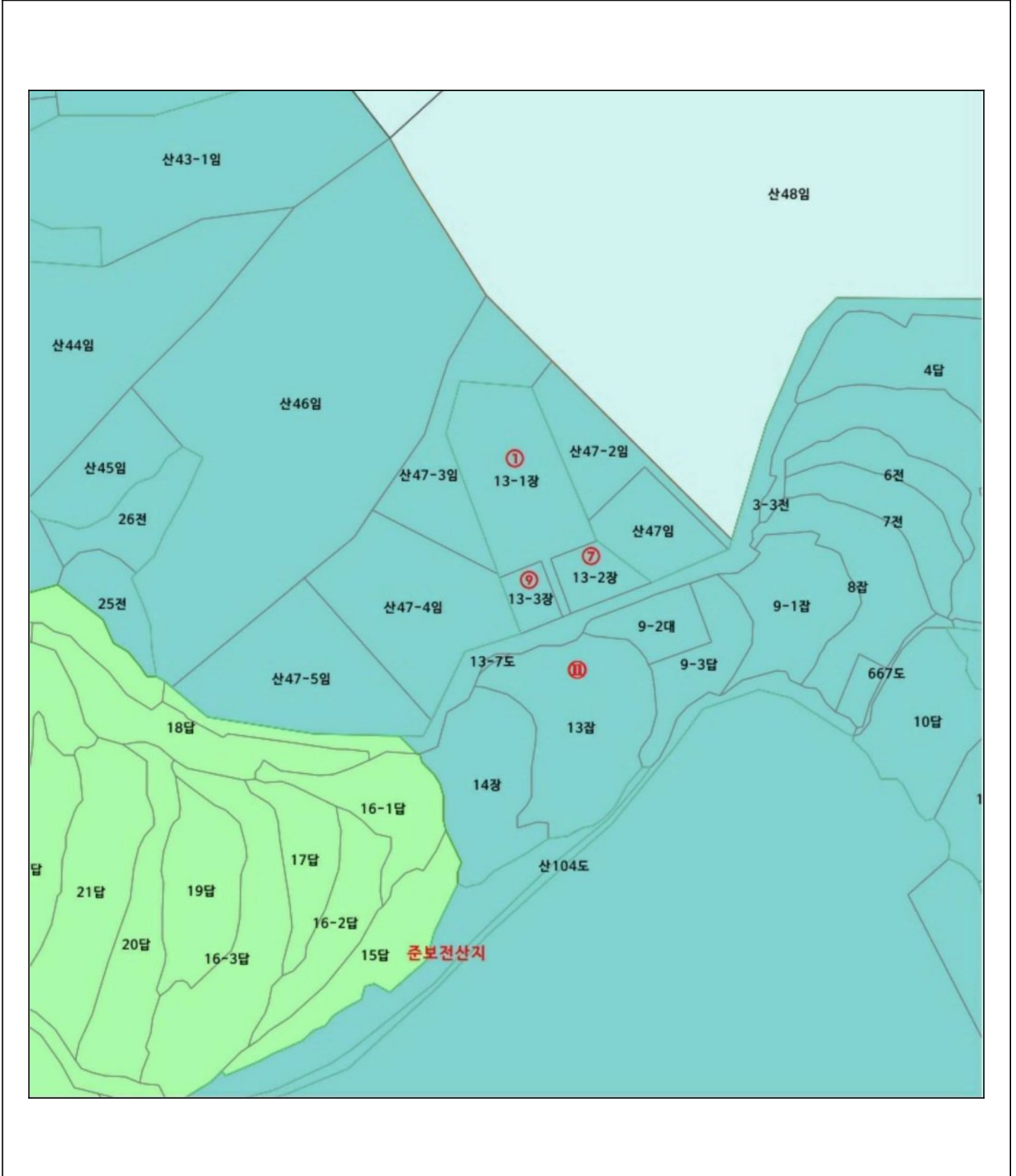
# 위치도



소재지 경기도 안성시 보개면 기좌리 13-1외



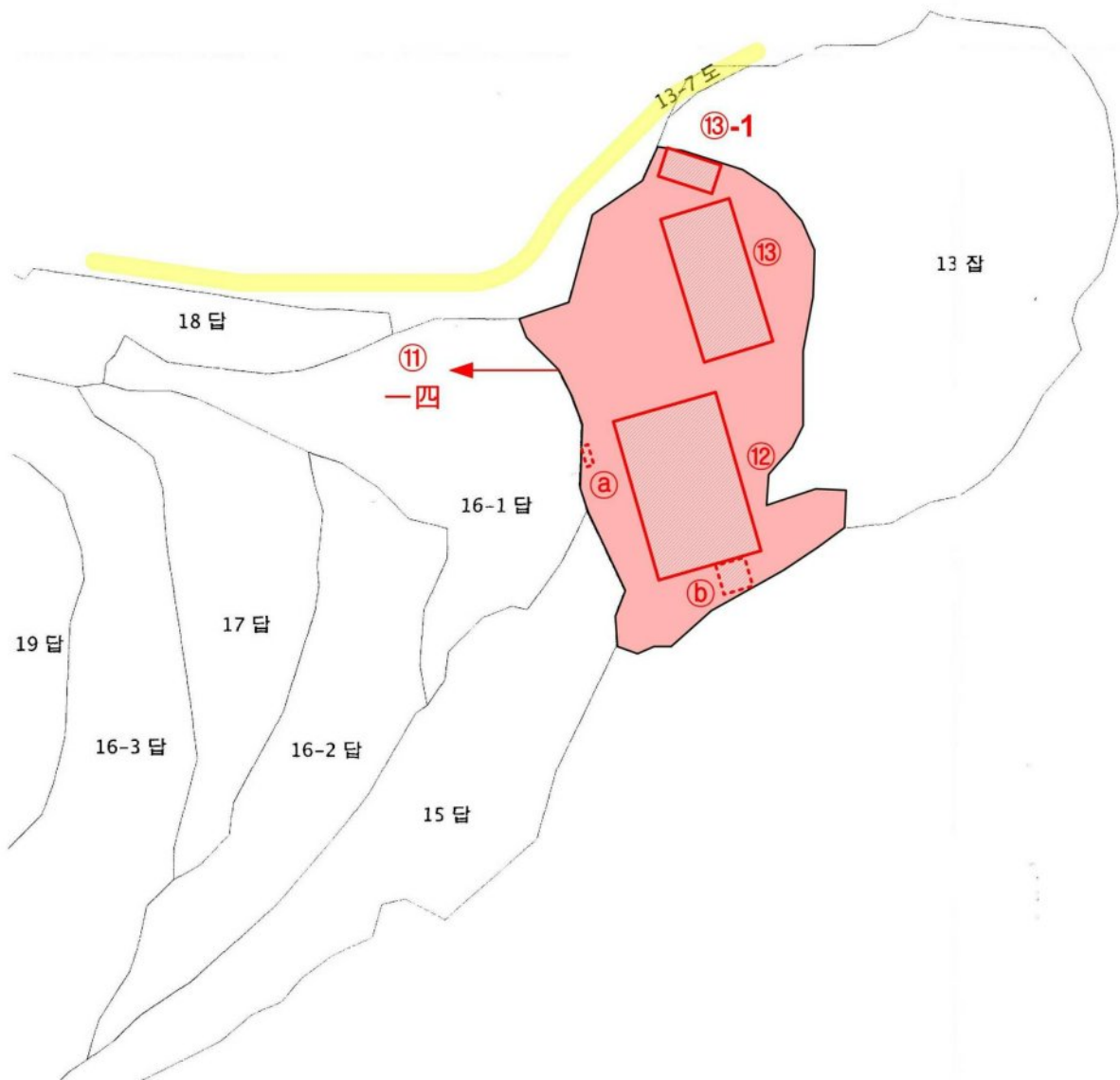
# 지 적 도





# 지 적 도

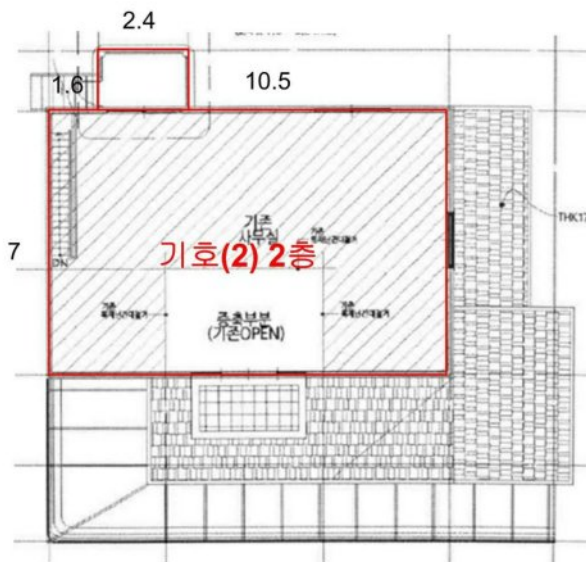
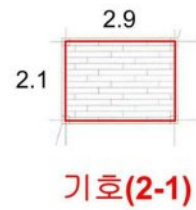
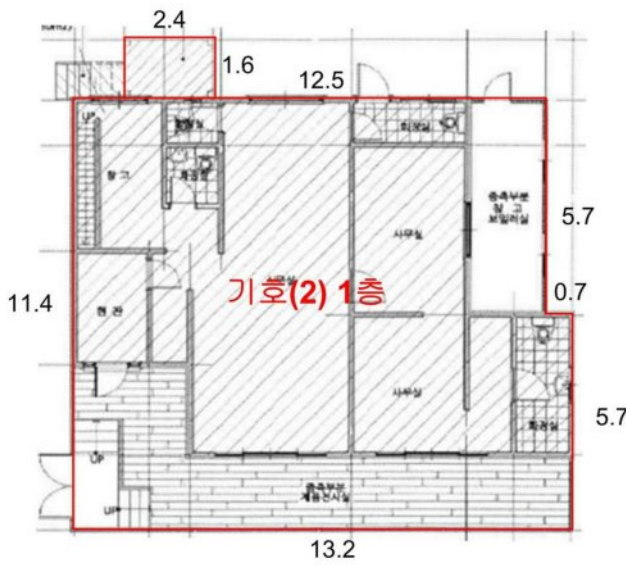
축척 : 1/1200





# 건물개황도

축척 1/200



### 면적산출근거

기호(2) : 건축물대장상

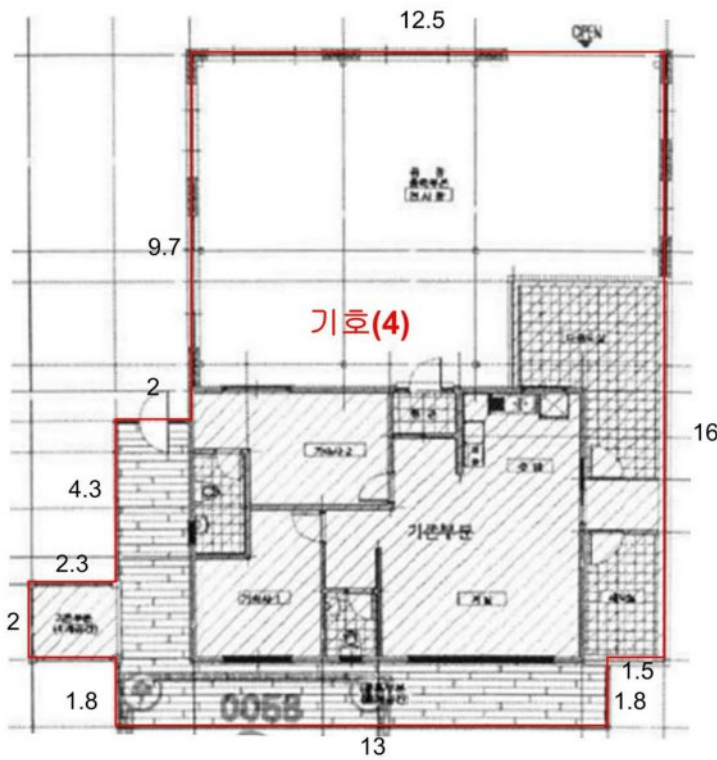
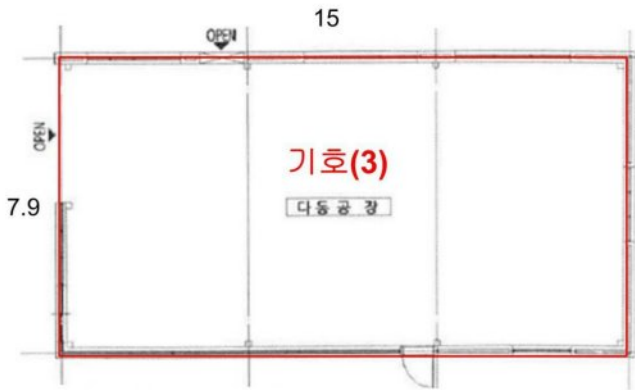
1층 150.33㎡

2층 77.34㎡

기호(2-1) : 건축물대장상 6.09㎡

# 건물개황도

축척 1/200



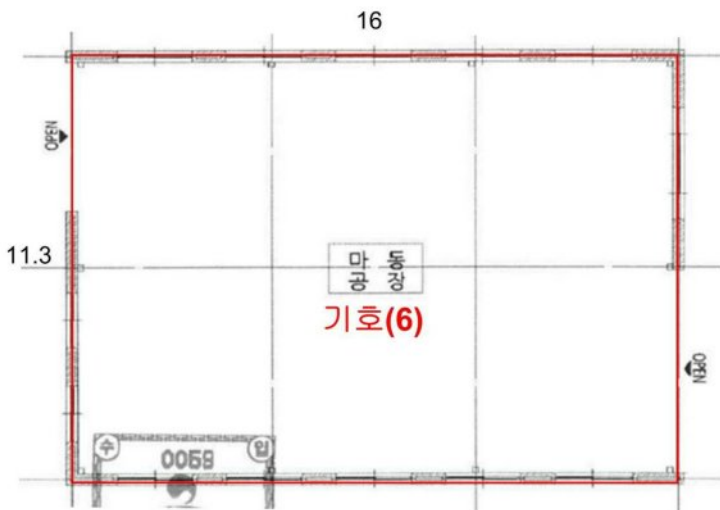
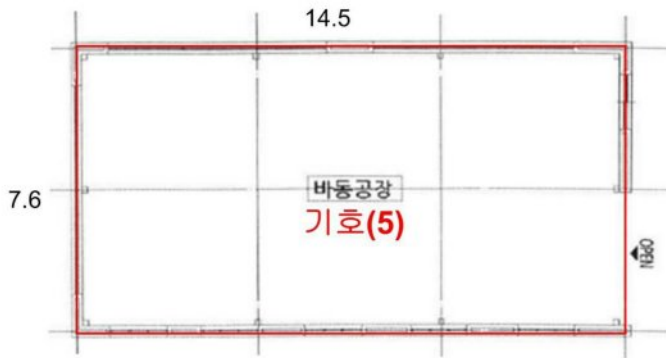
## 면적산출근거

기호(3) : 건축물대장상 118.5㎡

기호(4) : 건축물대장상 240.6㎡

# 건물개황도

축척 1/200



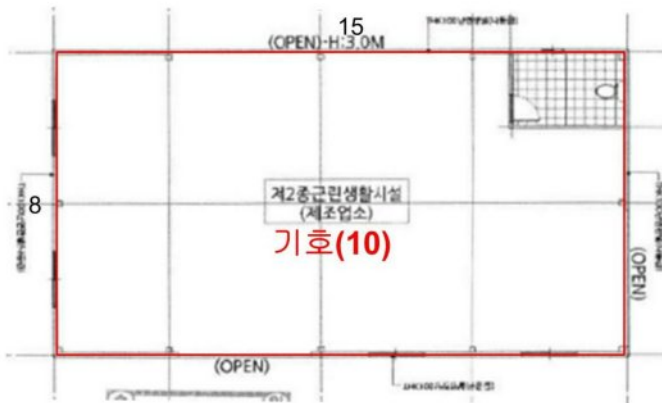
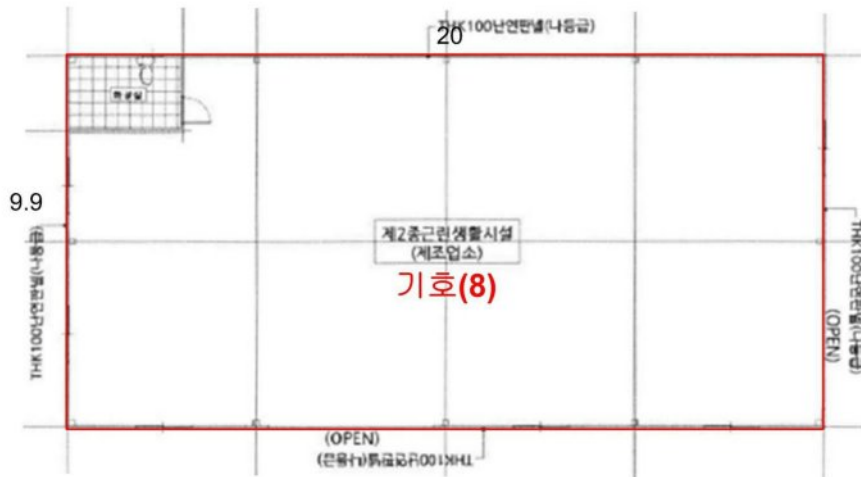
면적산출근거

기호(5) : 건축물대장상 110.2㎡

기호(6) : 건축물대장상 180.8㎡

# 건물개황도

축척 1/200



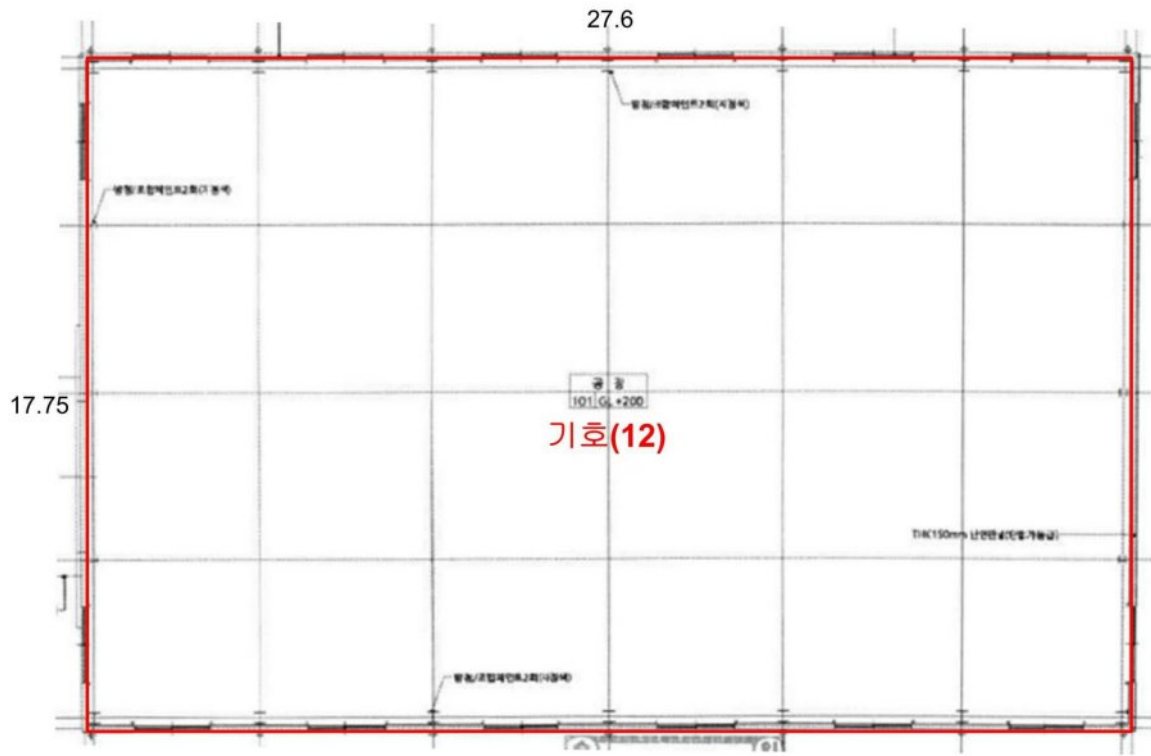
면적산출근거

기호(8) : 건축물대장상 198㎡

기호(10) : 건축물대장상 120㎡

# 건물개황도

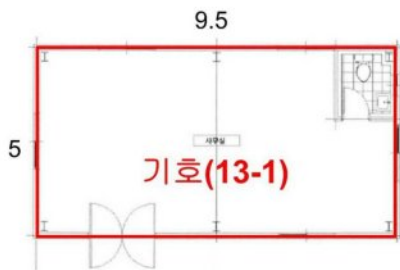
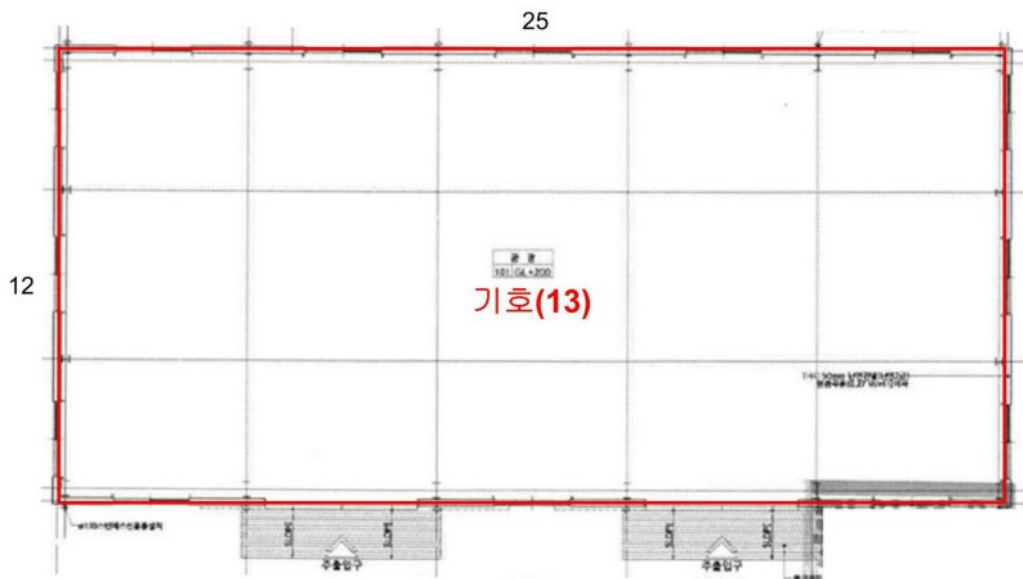
축척 1/200



면적산출근거  
기호(12) : 건축물대장상 489.9㎡

# 건물개황도

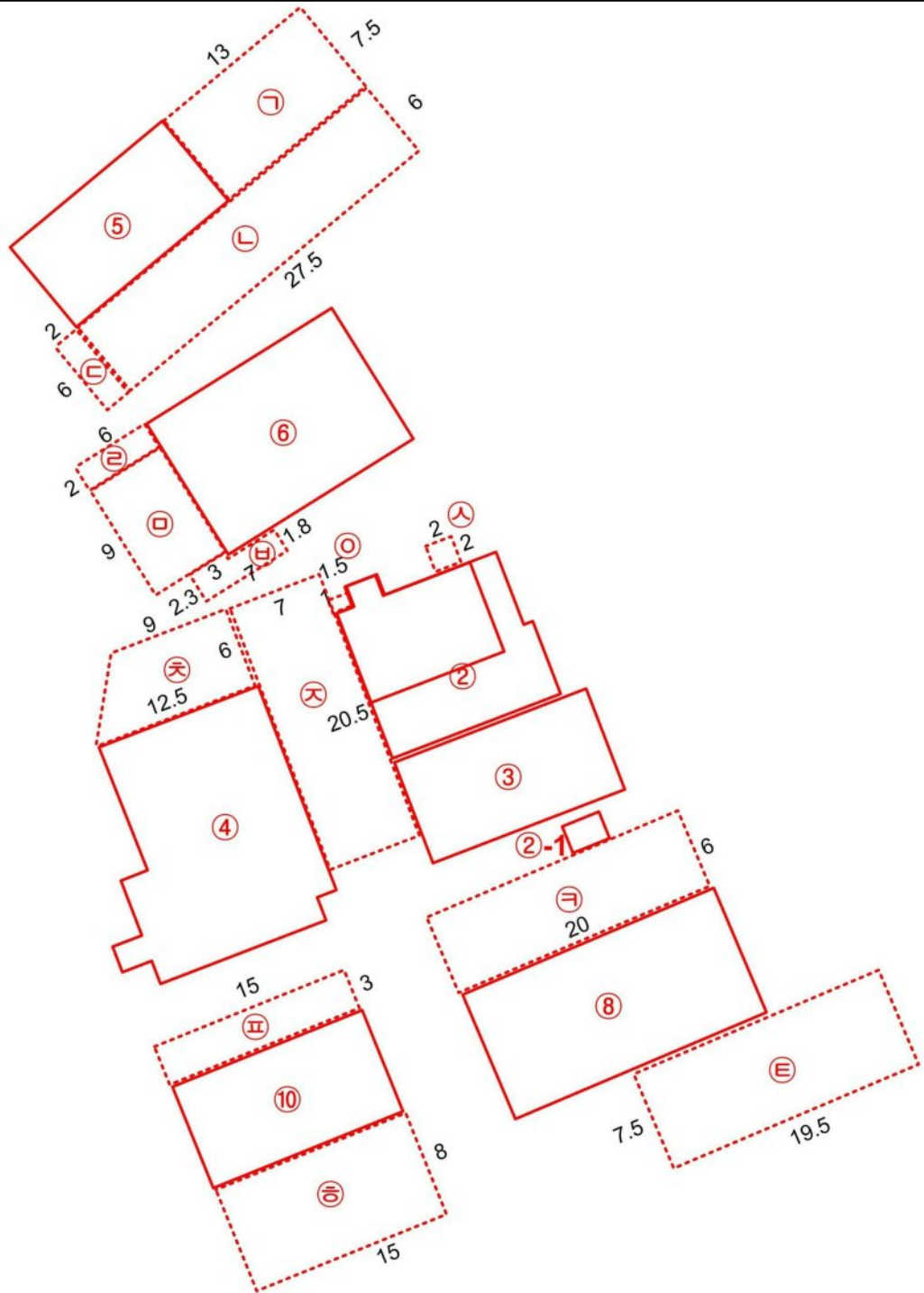
축척 1/200



면적산출근거  
기호(13) : 건축물대장상 300㎡  
기호(13-1) : 건축물대장상 47.5㎡

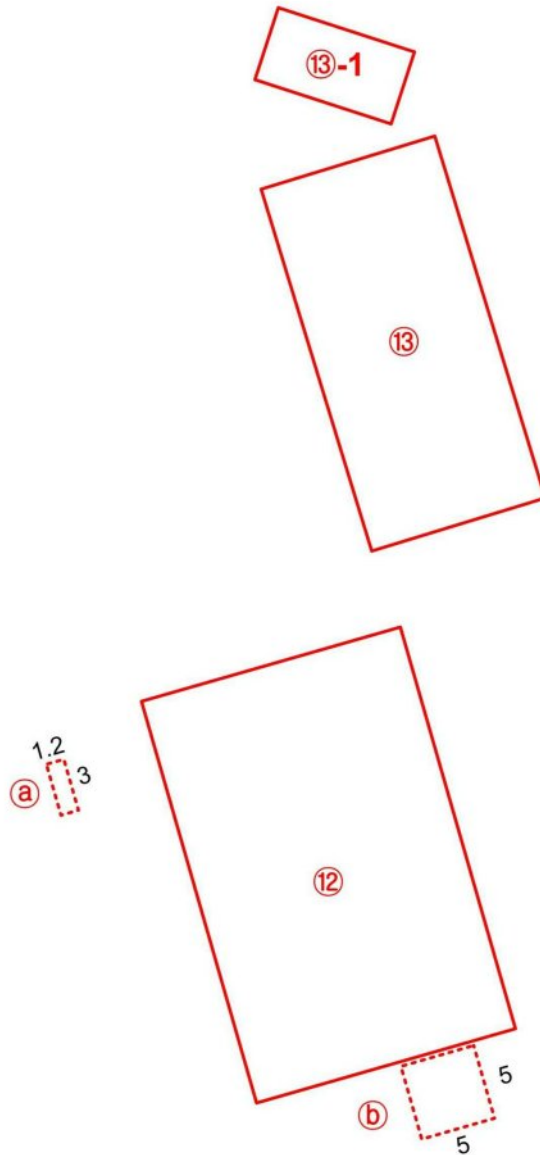
# 건물개황도

축척 : 1/500



# 건물개황도

축척 : 1/500



# 건 물 개 황 도

## 제시외건물

기호(ㄱ): 철파이프조 비닐지붕 단층 작업장 약 97.5㎡

기호(ㄴ): 철파이프조 비닐지붕 단층 작업장 약 165㎡

기호(ㄷ): 판넬조 판넬지붕 단층 작업장 약 12㎡

기호(ㄹ): 판넬조 판넬지붕 단층 작업장 약 12㎡

기호(ㅁ): 철파이프조 비닐지붕 단층 작업장 약 54㎡

기호(ㅂ): 판넬조 판넬지붕 단층 작업장 약 14.1㎡

기호(ㅅ): 철파이프조 판넬지붕 단층 창고 약 4㎡

기호(ㅇ): 판넬조 판넬지붕 단층 계단실 약 1.5㎡

기호(ㅈ): 철파이프조 비닐지붕 단층 차양 약 143.5㎡

기호(ㅊ): 철파이프조 비닐지붕 단층 차양 약 64.5㎡

기호(ㅋ): 형강조 판넬지붕 단층 차양 약 120㎡

기호(ㅌ): 형강조 천막지붕 단층 작업장 약 146.2㎡

기호(ㅍ): 형강조 판넬지붕 단층 작업장 약 45㎡

기호(ㅎ): 형강조 천막지붕 단층 작업장 약 120㎡

기호(a): 판넬조 판넬지붕 단층 화장실 약 3.6㎡

기호(b): 형강조 판넬지붕 단층 작업장 약 25㎡



(1)



(1) ( )



(1)



(1)



(1)



(2)



(2)



(2)



(2)



(2), (3)



(2-1)



(3)



(3)



(4)



(4)



(4)



(4)



(5)



(5)



(5) ( )



(6)



(6)



(7)



(8)



(8)



(8)



(9)



(10)



( (10) ( ) )



(11)



(12)



(12)



(13)



(13)



(13-1)



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )



(14)



(14)



(14)



(15)



(16)



(17)



(15, 16, 17)

