

감정평가서

번 호	D41603-F-2302
건 명	경기도 이천시 부발읍 무촌리 245-3 외 소재 "부동산"
의뢰인	대한토지신탁

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용
할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며
이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
(김평식)

(주)태평양감정평가법인 북부지사
지사장

류지호

(인)

감정평가액		一 金 一 百 一 十 三 千 九 百 六 十 九 萬 三 千 七 百 七 十 元 整 (\ 10,039,695,370. -)				
의뢰인		대한토지신탁		감정평가목적		공매
채무자		-		제출처		대한토지신탁
소유자 (대상업체명)	군인공제회		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점		조사기간	작성일
			2016. 03. 31		2016. 03. 31	2016. 04. 05
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량 (㎡)	종별	면적 또는 수량 (㎡)	단가	금액
	토지	26,863	토지	26,863	-	9,134,038,000
	건물	8,341.72	건물	8,341.72	-	905,657,370
		이	하	여	백	
	합계					\ 10,039,695,370. -
심사확인	<div><div>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</div><div>심사자 : 감정평가사</div></div> <div>(인)</div>					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 이천시 부발읍 무촌리 소재 ‘부발초등학교’ 북동측 인근에 위치하고 있는 군인공제회 소유의 공업용 부동산 및 부속 토지(도로) 등으로서 대한토지신탁 공매 진행 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령 및 감정 평가에 관한 일반 이론에 의거하여 감정평가 하였습니다.

3. 기준시점

1) 실지조사 실시기간 및 내용

2016 년 3 월 31 일 동일성 여부, 권리상태, 물적사항, 가격형성요인 등에 대한 실지조사를 행하였습니다.

2) 기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제 9 조 제 2 항에 의거 본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격 조사 완료일인 2016 년 3 월 31 일 입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치

대상물건에 대한 기준가치는 『감정평가에 관한 규칙』 제 5 조 제 1 항에 의거하여 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액인 시장가치를 기준으로 하였습니다.

2. 감정평가조건

『감정평가에 관한 규칙』 제 6 조에 의거하여 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법 및 일시적 이용 제외) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한 현황 기준 원칙으로 감정평가를 하였습니다.

3. 그 밖의 사항

- 1) 본 토지 중 일련번호(4~7)은 지목 및 현황이 도로 등으로서 현실 이용상태 등을 감안하여 가격 결정하였습니다.
- 2) 본 토지 중 일련번호(2)는 일반공업지역, 자연녹지지역 등, 일련번호(6, 7)은 자연녹지지역 및 생산녹지지역 등 2 개의 용도지역에 해당되는 바, 용도지역 차이는 용도지역별 면적 비율에 따라 개별요인에 반영하여 가격 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 3) 본 건물은 수시 유지 및 보수의 정도 등을 고려하여 감가수정은 관찰감가를 병용하였습니다.
- 4) 본 토지 중 일련번호(1, 7) 일부 지상에 외관 상 타인 소유의 건물이 점용 사용 중인 것으로 파악되었으며, 경계 확인 등을 위하여는 측량 등이 요구되오니 공매 진행시 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 본건 개황

1. 대상물건 개요

(등기사항전부증명서 등 관련공부 및 실지조사)

소재지		경기도 이천시 부발읍 무촌리							
토지	일련 번호	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2015개별 공시지가 (원/㎡)
	1	245-3	24,235.0	공장 용지	공업용	일반공업	세로 (가)	부정형 평지	243,000
	2	244-1	825.0	공장 용지	공업 나지	일반공업 자연녹지	세로 (가)	부정형 평지	242,400
	3	산4-20	397.0	임야	진입로	일반공업	세로 (가)	부정형 완경사	75,300
	4	244-2	27.0	도로	도로	자연녹지	-	-	46,200
	5	245-8	384.0	도로	도로	자연녹지	-	-	14,000
	6	292-5	625.0	도로	도로	생산녹지 자연녹지	-	-	36,500
	7	297-6	370.0	도로	도로	생산녹지 자연녹지	-	-	37,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재지		경기도 이천시 부발읍 무촌리 245-3				
건물	일련 번호	용도	구조	규모	연면적 (㎡)	사용승인일
	가	화장실	세멘블럭	1층	30.00	1976. 12. 30
	나	화장실 (미사용)	세멘블럭	1층	30.00	1976. 12. 30
	다	사무실	연와조	2층	422.40	1976. 12. 30
	라	기숙사 (미사용)	연와조	2층	594.00	1976. 12. 30
	마	기숙사	연와조	3층	891.00	1977. 05. 04
	바	목욕탕 (미사용)	세멘트블럭	1층	81.00	1987. 02. 18
	사	의무실 (사무실)	세멘트블럭	1층	60.00	1977. 05. 04
	아	식당	세멘트블럭	1층	432.00	1976. 12. 30
	자	공장	철근콘크리트조	1층	1,764.00	1976. 12. 30
	차	공장	철근콘크리트조	1층	864.00	1976. 12. 30
	카	공장	철근콘크리트조	1층	1,122.00	1976. 12. 30
	타	공장	철근콘크리트조	1층	246.00	1976. 12. 30
	파	공장	RC조	2층소재	246.00	1987. 05. 18
	하	공장	철근콘크리트조	2층	653.40	1976. 12. 30
	거	창고	철근콘크리트조	1층	168.00	1976. 12. 30
	너	창고	철근콘크리트조	1층	48.00	1987. 02. 18
	더	창고	세멘블럭	1층	65.25	1976. 12. 30
	러	정화조	세멘벽돌	1층	15.75	-
	머	창고	철근콘크리트조	1층	170.00	1976. 12. 30
	버	경비실	세멘벽돌	1층	48.00	1976. 12. 30
	서	변전실	세멘블럭	1층	54.00	1976. 12. 30
	어	창고	세멘블럭	1층	72.00	1987. 02. 18
	저	창고	세멘블럭	2층소재	126.00	1987. 02. 18
	처	창고	세멘블럭	1층	82.00	1987. 02. 18
	커	창고	세멘블럭	1층	33.00	1987. 02. 18
	터	창고	세멘블럭	1층	23.92	1987. 02. 18

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 입지개황

위치	대상물건은 경기도 이천시 부발읍 무촌리 소재 ‘부발초등학교’ 북동측 인근에 위치하고 있습니다.
주변상황	부근은 42번 국도변으로서 중, 소규모의 공장 및 미개발 농경지 등으로 주변 형성되어 있습니다.
교통상황	인근에 버스정류장이 소재하고 있으며, 본건까지 제반 차량의 진출입 용이합니다.
표준적 이용상황	공장, 물류창고 등이 표준적인 이용상황입니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지개황

형상 및 지세	<p>일련번호(1): 부정형의 토지로서 서하향 경사지에 계단식으로 부지 조성되어 있습니다.</p> <p>일련번호(2): 부정형의 토지로서 인접지와 대체로 등고 평탄합니다.</p> <p>일련번호(3): 부정형의 토지로서 남 하향 완경사를 이루고 있습니다.</p>
이용상황	<p>일련번호(1): 공장 건부지, 일련번호(2): 공업나지, 일련번호(3): 공장 진입로 등, 일련번호(4-7): 도로 등으로 이용 중입니다.</p>
인접 도로상태	<p>공장 외곽 남서측으로 폭 4미터 내외의 도로에 접하고 있습니다.</p>
토지이용계획 및 공법상제한상태	<p>일련번호(1): 도시지역, 일반공업지역(2013-02-01), 지구단위계획구역(2013-02-01), 가축사육제한구역(2013-02-25)(전부제한지역), 공업배치용도지역기타(주대신기업), 자연보전권역, 배출시설설치제한지역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 수질보전특별대책지역입니다.</p> <p>일련번호(2): 도시지역, 일반공업지역(2013-02-01), 자연녹지지역, 지구단위계획구역(2013-02-01), 소로 3류(2013-04-01)(접함), 가축사육제한구역(2013-02-25)(전부제한지역), 도로구역, 자연보전권역, 배출시설설치제한지역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 수질보전특별대책지역입니다.</p> <p>일련번호(3): 도시지역, 일반공업지역(2013-02-01), 지구단위계획구역(2013-02-01), 가축사육제한구역(2013-02-25)(전부제한지역), 자연보전권역, 배출시설설치제한지역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 수질보전특별대책지역입니다.</p> <p>일련번호(4): 도시지역, 자연녹지지역, 소로 3류(2013-04-01)(접함), 가축사육제한구역(2013-02-25)(전부제한지역), 자연보전권역, 배출시설설치제한지역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 수질보전특별대책지역입니다.</p> <p>일련번호(5): 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2013-02-25)(전부제한지역), 자연보전권역, 배출시설설치제한지역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 수질보전특별대책지역입니다.</p> <p>일련번호(6, 7): 도시지역, 생산녹지지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2013-02-25)(전부제한구역), 농업진흥구역, 자연보전권역, 배출시설설치제한지역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 수질보전특별대책지역입니다.</p>
제시목록외의 물건	<p>해당사항 없습니다.</p>
공부와의 차이 및 기타	<p>해당사항 없습니다.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물개황

구분	외벽	내벽	창호	이용상태
가	시멘트몰탈위 페인트	시멘트몰탈위 페인트	-	화장실
나	시멘트몰탈위 페인트	시멘트몰탈위 페인트	목재 단창	화장실
다	시멘트몰탈위 페인트	시멘트몰탈위 페인트	PVC 새시창	사무실
라	적벽돌쌓기	벽지도배 등	PVC 새시창	기숙사 (미사용)
마	적벽돌쌓기	벽지도배 등	PVC 새시창	기숙사
바, 커	노출블럭쌓기	시멘트몰탈위 페인트	PVC 새시창	공장
사, 하	노출블럭쌓기	시멘트몰탈위 페인트	PVC 새시창	공장
아	노출블럭쌓기	시멘트몰탈위 페인트	PVC 새시창	식당
자, 차, 카	노출블럭쌓기	시멘트몰탈위 페인트	PVC 새시창	공장
타, 파	노출블럭쌓기	시멘트몰탈위 페인트	알루미늄새시창	공장
거, 더, 처	노출블럭쌓기	시멘트몰탈위 페인트	PVC 새시창	창고
너, 터	노출블럭쌓기	시멘트몰탈위 페인트	알루미늄새시창	창고
러	시멘트몰탈	시멘트몰탈	-	오수정화조
머	노출블럭쌓기	시멘트몰탈위 페인트	알루미늄새시창	창고
버	시멘트몰탈위 페인트	시멘트몰탈위 페인트	PVC 새시창	경비실
서, 어, 저	노출블럭쌓기	시멘트몰탈위 페인트	알루미늄새시창	창고, 변전실

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 산출근거

1. 일반적인 감정평가의 방법

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방식에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방식으로

- ü 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식인 “원가방식”,
- ü 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가 기준법을 포함하는 “비교방식”,
- ü 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식인 “수익방식”

등이 있습니다. ‘감정평가에 관한 규칙’ 제 12 조에 의거하여 대상물건 별로 정한 감정평가 방법을 적용하여 감정평가 하였으며, 주된 방법으로 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다. 다만, 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그 사유를 기재하고 제외하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지 감정평가액의 산출 및 결정

가. 감정평가 방법

본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제 14 조 제 1 항에 의거, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 가치형성요인 비교(지역요인 및 개별요인), 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’을 주된 방법으로 하였습니다.

또한, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정으로 산출한 비교방식(거래사례비교법)에 의한 시산가액과 주된 방식으로 산정한 시산가액을 비교하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 공시지가 기준법에 의한 평가액

1) 비교표준지 선정

비교표준지는

- ① 용도지역, 지구, 구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것,
- ② 이용상황이 같거나 비슷할 것,
- ③ 주변환경 등이 같거나 비슷할 것,
- ④ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것,

의 선정기준을 충족해야 하는 사항 등을 고려하여 아래와 같이 비교표준지를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

q 비교표준지 현황

(경기도 이천시 부발읍)

(공시기준일 : 2016. 01. 01)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	무촌리 245-3	24,235.0	공장 용지	공업용	일반공업	세로 (가)	부정형 평지	255,000
B	무촌리 292-1	323.0	대	단독 주택	자연녹지	세로 (가)	사다리 평지	227,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정치의 결정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영치 못하고 있다고 판단되어 적용치 아니하였습니다.

따라서, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제 125 조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사, 발표하는 비교표준지가 있는 시, 군, 구의 동일 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사, 발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

시군구	용도지역	산정기간	산 출 계 산 식	지가변동율(%) (시점수정치)
경기도 이천시	공업지역	2016.01.01 ~ 2016.03.31	2016.01.01 ~ 2016.02.29 : 0.099 2016.02.01 ~ 2016.02.29 : 0.000 $(1 + 0.00099) * (1 + 0.00000 * 31/29)$ ≈ 1.00099	0.099 (1.00099)

시군구	용도지역	산정기간	산 출 계 산 식	지가변동율(%) (시점수정치)
경기도 이천시	녹지지역	2016.01.01 ~ 2016.03.31	2016.01.01 ~ 2016.02.29 : 0.260 2016.02.01 ~ 2016.02.29 : 0.153 $(1 + 0.00260) * (1 + 0.00153 * 31/29)$ ≈ 1.00424	0.424 (1.00424)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 가치형성요인 비교

가) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

나) 개별요인 비교

㉠ 일련번호 1(본건이 비교표준지입니다) / 비교표준지 A

구 분		격차율	의 견
조건	항목 (세항목)		
가로 조건	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	상호 대등합니다.
접근 조건	인근 교통시설과의 거리, 상가와의 접근성 등	1.00	상호 대등합니다.
환경 조건	동력, 공업용수, 공장배수 등 공급 및 처리시설의 상태	1.00	상호 대등합니다.
획지 조건	면적, 형상 등	1.00	상호 대등합니다.
행정적 조건	용도지역, 지구, 구역 등 행정상의 규제 정도 등	1.00	상호 대등합니다.
기타 조건	장래 동향, 기타	1.00	상호 대등합니다.
개별요인 격차율		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

q 일련번호 2 / 비교표준지 A

구 분		격차율	의 견
조건	항목 (세항목)		
가로 조건	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.01	대상물건이 가로의 폭 등에서 다소 우세합니다.
접근 조건	인근 교통시설과의 거리, 상가와의 접근성 등	1.00	상호 대등합니다.
환경 조건	동력, 공업용수, 공장배수 등 공급 및 처리시설의 상태	1.00	상호 대등합니다.
획지 조건	면적, 형상 등	0.94	대상물건이 획지의 규모, 형상, 이용상황 등에서 열세입니다.
행정적 조건	용도지역, 지구, 구역 등 행정상의 규제 정도 등	0.98	대상물건이 용도지역(일부 자연녹지 지역) 등에서 열세입니다.
기타 조건	장래 동향, 기타	1.00	상호 대등합니다.
개별요인 격차율		0.930	

q 일련번호 3 / 비교표준지 A

구 분		격차율	의 견
조건	항목 (세항목)		
가로 조건	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	상호 대등합니다.
접근 조건	인근 교통시설과의 거리, 상가와의 접근성 등	1.00	상호 대등합니다.
환경 조건	동력, 공업용수, 공장배수 등 공급 및 처리시설의 상태	1.00	상호 대등합니다.
획지 조건	면적, 형상 등	0.85	대상물건이 획지의 규모, 형상, 이용상황 등에서 열세입니다.
행정적 조건	용도지역, 지구, 구역 등 행정상의 규제 정도 등	0.80	대상물건이 용도지역(일부 자연녹지 지역), 지목 등에서 열세입니다.
기타 조건	장래 동향, 기타	1.00	상호 대등합니다.
개별요인 격차율		0.680	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

q 일련번호 4,5 / 비교표준지 B

구 분		격차율	의 견
조건	항목 (세항목)		
가로 조건	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	상호 대등합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	상호 대등합니다.
환경 조건	인근토지의 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리시설의 상태	1.00	상호 대등합니다.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등	1.00	상호 대등합니다.
행정적 조건	용도지역, 지구, 구역 등 행정상의 규제 정도 등	0.33	대상물건이 지목, 현실 이용상태 등에서 열세입니다.
기타 조건	장래 동향, 기타	1.00	상호 대등합니다.
개별요인 격차율		0.330	

q 일련번호 6 / 비교표준지 B

구 분		격차율	의 견
조건	항목 (세항목)		
가로 조건	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	상호 대등합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	상호 대등합니다.
환경 조건	인근토지의 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리시설의 상태	1.00	상호 대등합니다.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등	1.00	상호 대등합니다.
행정적 조건	용도지역, 지구, 구역 등 행정상의 규제 정도 등	0.30	대상물건이 지목, 현실 이용상태, 용도지역 등에서 열세입니다.
기타 조건	장래 동향, 기타	1.00	상호 대등합니다.
개별요인 격차율		0.300	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

q 일련번호 7 / 비교표준지 B

구 분		격차율	의 견
조건	항목 (세항목)		
가로 조건	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	상호 대등합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	상호 대등합니다.
환경 조건	인근토지의 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리시설의 상태	1.00	상호 대등합니다.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등	0.92	대상물건이 획지의 형상 등에서 열세입니다.
행정적 조건	용도지역, 지구, 구역 등 행정상의 규제 정도 등	0.30	대상물건이 지목, 현실 이용상태, 용도지역 등에서 열세입니다.
기타 조건	장래 동향, 기타	1.00	상호 대등합니다.
개별요인 격차율		0.276	

4) 그 밖의 요인 보정

q 그 밖의 요인 보정 필요성

『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제 21 조, 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 3 항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(1998. 7. 10 선고 98 두 6067, 1993. 9. 10 선고 92 누 16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

q 그 밖의 요인 보정치 산정

n 인근지역 지가수준

용 도	가 격 수 준(원/㎡)	비 고
공장용지	300,000 ~ 400,000 원/㎡ 내외	일반공업지역
주택지	300,000 ~ 360,000 원/㎡ 내외	자연녹지지역

n 거래사례

대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 내의 거래사례는 다음과 같습니다.

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목 (이용상황)	용도 지역	면적(㎡)	연면적(㎡)	거래시점	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)
a	무촌리 25-11, 297-2	공장용지 (공업용)	일반 공업	7,435.0	3,845.55	2014-02-14	3,300,000	332,000
	<배분법에 의한 토지단가 산출 - 건물사용승인일자 : 1983-12-15 >							
	{3,300,000,000원 - (3,845.55㎡X650,000원/㎡X15/45)}/7,435.0㎡ ≒ 332,000							
b	무촌리 190	대 (단독주택)	자연 녹지	727.0	0.00	2016-01-28	200,000	275,000
	토지 만의 거래사례입니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 평가사례

대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 내의 평가사례는 다음과 같습니다.

(자료출처 : 한국감정평가협회)

기호	소재지	지목 (이용상황)	용도지역	면적 (㎡)	기준시점	평가목적	사례단가 (원/㎡)
c	신하리 27-2	공장용지 (공업용)	일반 공업	32,942.0	2014-12-05	시가참고	305,000
d	무촌리 245-9	대 (단독주택)	자연 녹지	357.0	2014-02-27	공매	316,000
e	무촌리 405-1	공장용지 (공업용)	자연 녹지	13,688.0	2015-06-30	경매	386,000
f	무촌리 405-22	공장용지 (공업용)	자연 녹지	2,213.0	2016-02-02	담보	287,000
g	무촌리 410	공장용지 (공업용)	자연 녹지	980.0	2016-02-02	담보	314,000
h	신원리 626-19	공장용지 (공업용)	계획 관리	5,379.0	2015-05-27	경매	354,000

q 그 밖의 요인 보정치 산정방법

표준지의 기준시점 현재가격과 비교사례로 산정한 기준시점 표준지가격과의 격차율을 기준으로 산정합니다.

그 밖의 요인 보정치	×	비교사례 기준 표준지가격
		표준지의 기준시점 현재가격

* 비교사례 기준 표준지가격 = 비교사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

* 표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 × 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 비교사례의 선정

비교표준지와 ① 용도지역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것, ② 이용상황이 같거나 비슷할 것, ③ 주변환경 등이 같거나 비슷할 것, ④ 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것 등의 요건을 갖춘 사례 중 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영한다고 판단되는 표준지 별 비교사례를 다음과 같이 선정하였습니다

비교표준지 기호	선정 비교사례	
	기 호	종 류
A	c	평가사례
B	b	거래사례

n 시점수정

구분	용도지역	산정기간	산 출 계 산 식	지가변동율 (%) (시점수정치)
비교사례 c	공업지역	2014. 12. 05 ~ 2016. 03. 31	2014. 12. 01 ~ 2014. 12. 31 : 0.683 2015. 01. 01 ~ 2015. 12. 31 : 2.363 2016. 01. 01 ~ 2016. 02. 29 : 0.099 2016. 02. 01 ~ 2016. 02. 29 : 0.000 $(1 + 0.00683 \times 27/31) \times (1 + 0.02363) \times (1 + 0.00099) \times (1 + 0.00000 \times 31/29)$ ≈ 1.03074	3.074 (1.03074)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

시군구	용도지역	산정기간	산 출 계 산 식	지가변동율 (%) (시점수정치)
비교사례 b	녹지지역	2016. 01. 28 ~ 2016. 03. 31	2016. 01. 01 ~ 2016. 01. 31 : 0.107 2016. 02. 01 ~ 2016. 02. 29 : 0.153 $(1 + 0.00107 * 4/31) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.00153 * 31/29) \approx 1.00331$	0.331 (1.00331)

n 격차율의 산정 및 그 밖의 요인 비교치 결정

표 준 지 A	기준시점 가격	표준지가격(원/㎡)		시점수정				기준시점표준지가격(원/㎡)				격차율
		255,000		1.00099				255,252				1.434
	비교사례 c 기준 표준지 가격	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	가로 조건	접근 조건	환경 자연	획지 조건	기타 조건	누계치	산출단가 (원/㎡)	결정
		305,000	1.03074	1.00	1.00	0.97	1.00	1.20	1.00	1.164	365,933	1.40
표준지는 사례와 비교시 접근조건에서 열세, 획지조건에서 우세합니다.												
표 준 지 B	기준시점 가격	표준지가격(원/㎡)		시점수정				기준시점표준지가격(원/㎡)				격차율
		227,000		1.00424				227,962				1.150
	비교사례 b 기준 표준지 가격	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	가로 조건	접근 조건	환경 자연	획지 조건	기타 조건	누계치	산출단가 (원/㎡)	결정
		275,000	1.00331	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.950	262,115	1.15
표준지는 사례와 비교시 접근조건에서 열세입니다.												

상기와 같이 비교사례를 기준으로 산정된 기준시점의 표준지 공시지가 가격과 표준지 공시지가의 기준시점 가격과의 격차율을 기준으로 평가목적, 인근지역 지가수준, 최근 부동산 경기 추세 및 동향 등을 종합 참작하여 비교표준지에 적용되는 그 밖의 요인비교치를 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 공시지가 기준법에 의한 토지 단가의 산정

상기 제 요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 산정하였습니다.

$$\text{산식} = \text{공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인(지역요인 및 개별요인)} \times \text{그 밖의 요인}$$

일련 번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	가치형성요인		그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	산정단가 (원/㎡)
				지역요인	개별요인			
1	A	255,000	1.00099	1.00	1.000	1.40	357,353	357,000
2	A	255,000	1.00099	1.00	0.930	1.40	332,339	332,000
3	A	255,000	1.00099	1.00	0.680	1.40	243,000	243,000
4, 5	B	227,000	1.00424	1.00	0.330	1.15	86,512	87,000
6	B	227,000	1.00424	1.00	0.300	1.15	78,647	79,000
7	B	227,000	1.00424	1.00	0.276	1.15	72,355	72,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 거래사례비교법에 의한 평가액의 산정

본 토지 중 일련번호(4~7 : 현황 도로)의 거래사례비교법에 의한 토지가액은 상기 공시지가기준법에 의한 평가액의 산정 항목 중 그 밖의 요인 보정 항목에서 인근지역 또는 동일수급권 안의 정상적이고, 합리적인 거래사례를 비교, 검토하여 대상토지의 가치를 산정하였으므로, 거래사례비교법에 의한 평가액 산정은 생략하였습니다.

1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

2) 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례(‘공시지가기준법’의 ‘그 밖의 요인 보정’의견에서 제시된 거래사례 참조)중 대상물건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

본건 일련번호	선정 거래사례	
	기 호	토지거래단가(원/㎡)
1~3	a	332,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다. 상기 선정된 사례는 거래당시 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 조사되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.00)

4) 시점수정

시군구	용도지역	산정기간	산 출 계 산 식	지가변동율 (%) (시점수정치)
경기도 이천시	공업지역	2014. 02. 14 ~ 2016. 03. 31	2014. 02. 01 ~ 2014. 02. 28 : 0.000 2014. 03. 01 ~ 2014. 03. 31 : 0.143 2014. 04. 01 ~ 2014. 04. 30 : 0.000 2014. 05. 01 ~ 2014. 05. 31 : 0.000 2014. 06. 01 ~ 2014. 06. 30 : 0.000 2014. 07. 01 ~ 2014. 07. 31 : 0.616 2014. 08. 01 ~ 2014. 08. 31 : 0.000 2014. 09. 01 ~ 2014. 09. 30 : 0.000 2014. 10. 01 ~ 2014. 10. 31 : 0.000 2014. 11. 01 ~ 2014. 11. 30 : 0.000 2014. 12. 01 ~ 2014. 12. 31 : 0.683 2015. 01. 01 ~ 2015. 12. 31 : 2.363 2016. 01. 01 ~ 2016. 02. 29 : 0.099 2016. 02. 01 ~ 2016. 02. 29 : 0.000 $(1 + 0.00000 \times 15/28) \times (1 + 0.00143) \times (1 + 0.00000) \times (1 + 0.00000) \times (1 + 0.00000) \times (1 + 0.00616) \times (1 + 0.00000) \times (1 + 0.00000) \times (1 + 0.00000) \times (1 + 0.00683) \times (1 + 0.02363) \times (1 + 0.00099) \times (1 + 0.00000 \times 31/29)$ ≈ 1.03948	3.948 (1.03948)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 가치형성요인 비교

가) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

나) 개별요인 비교

q 일련번호(1) / 거래사례 a

구 분		격차율	의 견
조건	항목 (세항목)		
가로 조건	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.97	대상물건이 가로의 폭 등에서 열세입니다.
접근 조건	인근 교통시설과의 거리, 상가와의 접근성 등	1.02	대상물건이 접근조건에서 우세합니다.
환경 조건	동력, 공업용수, 공장배수 등 공급 및 처리시설의 상태	1.00	상호 대등합니다.
획지 조건	면적, 형상 등	1.07	대상물건이 획지의 형상 등에서 우세합니다.
행정적 조건	용도지역, 지구, 구역 등 행정상의 규제 정도 등	1.00	상호 대등합니다.
기타 조건	장래 동향, 기타	1.00	상호 대등합니다.
개별요인 격차율		1.059	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

q 일련번호(2) / 거래사례 a

구 분		격차율	의 견
조건	항목 (세항목)		
가로 조건	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	상호 대등합니다.
접근 조건	인근 교통시설과의 거리, 상가와의 접근성 등	1.02	대상물건이 접근조건에서 우세합니다.
환경 조건	동력, 공업용수, 공장배수 등 공급 및 처리시설의 상태	1.00	상호 대등합니다.
획지 조건	면적, 형상 등	1.00	상호 대등합니다.
행정적 조건	용도지역, 지구, 구역 등 행정상의 규제 정도 등	0.98	대상물건이 용도지역(일부 자연녹지) 등에서 다소 열세입니다.
기타 조건	장래 동향, 기타	1.00	상호 대등합니다.
개별요인 격차율		1.000	

q 일련번호(3) / 거래사례 a

구 분		격차율	의 견
조건	항목 (세항목)		
가로 조건	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.97	대상물건이 가로의 폭 등에서 열세입니다.
접근 조건	인근 교통시설과의 거리, 상가와의 접근성 등	1.02	대상물건이 접근조건에서 우세합니다.
환경 조건	동력, 공업용수, 공장배수 등 공급 및 처리시설의 상태	1.00	상호 대등합니다.
획지 조건	면적, 형상 등	0.95	대상물건이 획지의 형상 등에서 열세입니다.
행정적 조건	용도지역, 지구, 구역 등 행정상의 규제 정도 등	0.80	대상물건이 용도지역(일부 자연녹지) 등에서 다소 열세입니다.
기타 조건	장래 동향, 기타	1.00	상호 대등합니다.
개별요인 격차율		0.752	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지 단가의 산정

상기 재요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 산정하였습니다.

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

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	산정단가 (원/㎡)
				지역요인	개별요인		
1	332,000	1.00	1.03948	1.00	1.059	365,469	365,000
2	332,000	1.00	1.03948	1.00	1.000	345,107	345,000
3	332,000	1.00	1.03948	1.00	0.752	259,521	260,000

라. 토지 감정평가액(적용 단가)의 결정

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	357,000	365,000	357,000
2	332,000	345,000	332,000
3	243,000	260,000	243,000
4, 5	87,000	-	87,000
6	79,000	-	79,000
7	72,000	-	72,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상기와 같이 공시지가기준법에 의해 산정된 토지 가액은 거래사례비교법에 의해 산정된 토지 가액과 비교시, 그 가격의 합리성이 인정되는바, 공시지가기준법에 의하여 산정된 가액으로 본건 토지 단가를 결정하였습니다.

3. 건물 감정평가액의 산출 및 결정

가. 감정평가방법

건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제 15 조 제 1 항에 의거, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’을 주된 방법으로 합니다.

본건 건물의 시산가액은 시장에서 건물이 단독적으로 거래되는 사례가 없으며, 대상 부동산의 수익은 건물뿐만 아니라 토지의 효용이 포함되어 이를 구분하기 어려운바 시산가액 조정을 제외하였습니다

나. 재조달원가의 결정

1) 재조달원가

재조달원가는 대상물건을 기준시점에 재 생산하거나 재 취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국감정원 발행 건물신축 단가표 및 인근 유사물건의 평가시에 적용한 단가 등을 참조하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 한국감정원 건물신축단가표(2015 년 기준)의 표준단가

용 도	구 조	급 수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
일반창고	블록조 목조지붕틀	4	483, 000	35 (30~40)
일반공장	블록조 철골지붕틀	5	493, 000	35 (30~40)
일반공장	철근콘크리트조	5	542, 000	45 (40~50)
사무실	치장벽돌조	2	868, 000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 재조달원가 및 경제적 내용년수의 결정

본건과 유사한 구조의 한국감정원 건물신축단가표는 상단과 같으나, 본 건물의 관리상태, 현상 및 마감재의 상태 등을 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.

일련번호	구 조	용도	표준단가(원/㎡)	경제적 내용년수
가	세멘블럭조	화장실	450,000	40 년
나	세멘블럭조	화장실	400,000	40 년
다	연와조	사무실	750,000	45 년
라	연와조	기숙사 (미사용)	800,000	45 년
마	연와조	기숙사	850,000	45 년
바	세멘트블럭	목욕당 (창고)	380,000	35 년
사	세멘트블럭	의무실 (사무실)	350,000	35 년
아	세멘트블럭	식당	450,000	45 년
자	철근콘크리트	공장	420,000	45 년
차	철근콘크리트	공장	420,000	45 년
카	철근콘크리트	공장	420,000	45 년
타	철근콘크리트	공장	460,000	45 년
파	RC 조	공장	460,000	45 년
하	철근콘크리트	창고	460,000	45 년
거	철근콘크리트	창고	420,000	45 년
너	철근콘크리트	창고	350,000	40 년

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	구 조	용도	표준단가(원/㎡)	경제적 내용년수
더	세멘블럭	창고	400,000	40년
러	세멘벽돌	정화조	350,000	40년
머	철근콘크리트	창고	420,000	40년
버	세멘벽돌	경비실	480,000	40년
서	세멘블럭	변전실	380,000	40년
어	세멘블럭	창고	380,000	40년
저	세멘블럭	창고	380,000	40년
처	세멘블럭	창고	350,000	35년
커	세멘블럭	창고	350,000	40년
터	세멘블럭	창고	300,000	40년

4) 부대설비 보정단가 결정

일련번호	설비내역	보정단가(원/㎡)	비 고
가~터	위생 및 급·배수설비 냉, 난방설비 등	-	부대설비는 표준 단가에 포함하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감가수정 및 건물 적용단가의 결정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정 방법인 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하되, 일부는 관찰감가를 병용하였습니다.

(후면 토지, 건물 평가명세표 참조)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가의 결정의견

상기와 같이 각 평가방식에 의하여 산정된 시산가액은 가격의 합리성이 인정됩니다.

금번 평가는 대한토지신탁 공매 목적의 감정평가로서 최근 부동산 경기동향, 거래동향 등을 종합 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

구 분	면 적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	금 액(원)	비 고
토지	26,863.0	-	9,134,038,000	
건물	8,341.72	-	905,657,370	
합 계			10,039,695,370	

토지 · 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
마			창고	(연와조) 1층 (연와조)	297	891	188, 000	167, 508, 000	관찰감가 850, 000 x 10/45 현황 기숙사
			창고	2층 (연와조)	297				
			창고	3층 (연와조)	297				
바			목욕탕	1층 (세멘트블럭)	81	81	65, 000	5, 265, 000	380, 000 x 6/35 현황 창고
사			의무실	1층 (세멘트블럭)	60	60	50, 000	3, 000, 000	관찰감가 350, 000 x 5/35 현황 사무실
아			식당	1층 (세멘트블럭)	432	432	100, 000	43, 200, 000	관찰감가 450, 000 x 10/45
자			공장, 건조실, 오수정화 시설, 창고	철근콘크리트, 세멘블럭, 세멘벽돌 스레트, 스라브 지붕 지상2층					관찰감가 420, 000 x 10/45
			공장	1층 (철근콘크리트)	1, 764	1, 764	93, 000	164, 052, 000	

토지 · 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
차			공장	1층 (철근콘크리트)	864	864	93,000	80,352,000	관찰감가 420,000 x 10/45
카			공장	1층 (철근콘크리트)	1,122	1,122	93,000	104,346,000	관찰감가 420,000 x 10/45
타			공장	1층 (철근콘크리트)	246	246	102,000	25,092,000	관찰감가 460,000 x 10/45
파			창고	2층 (알씨조)	246	246	127,000	31,242,000	관찰감가 460,000 x 10/36 증축
하			공장	1층 (철근콘크리트)	326.7	653.4	102,000	66,646,800	관찰감가 460,000 x 10/45
			공장	2층 (철근콘크리트)	326.7				
거			공장	1층 (철근콘크리트)	168	168	93,000	15,624,000	관찰감가 420,000 x 10/45
너			공장	1층 (철근콘크리트)	48	48	96,000	4,608,000	350,000 x 11/40

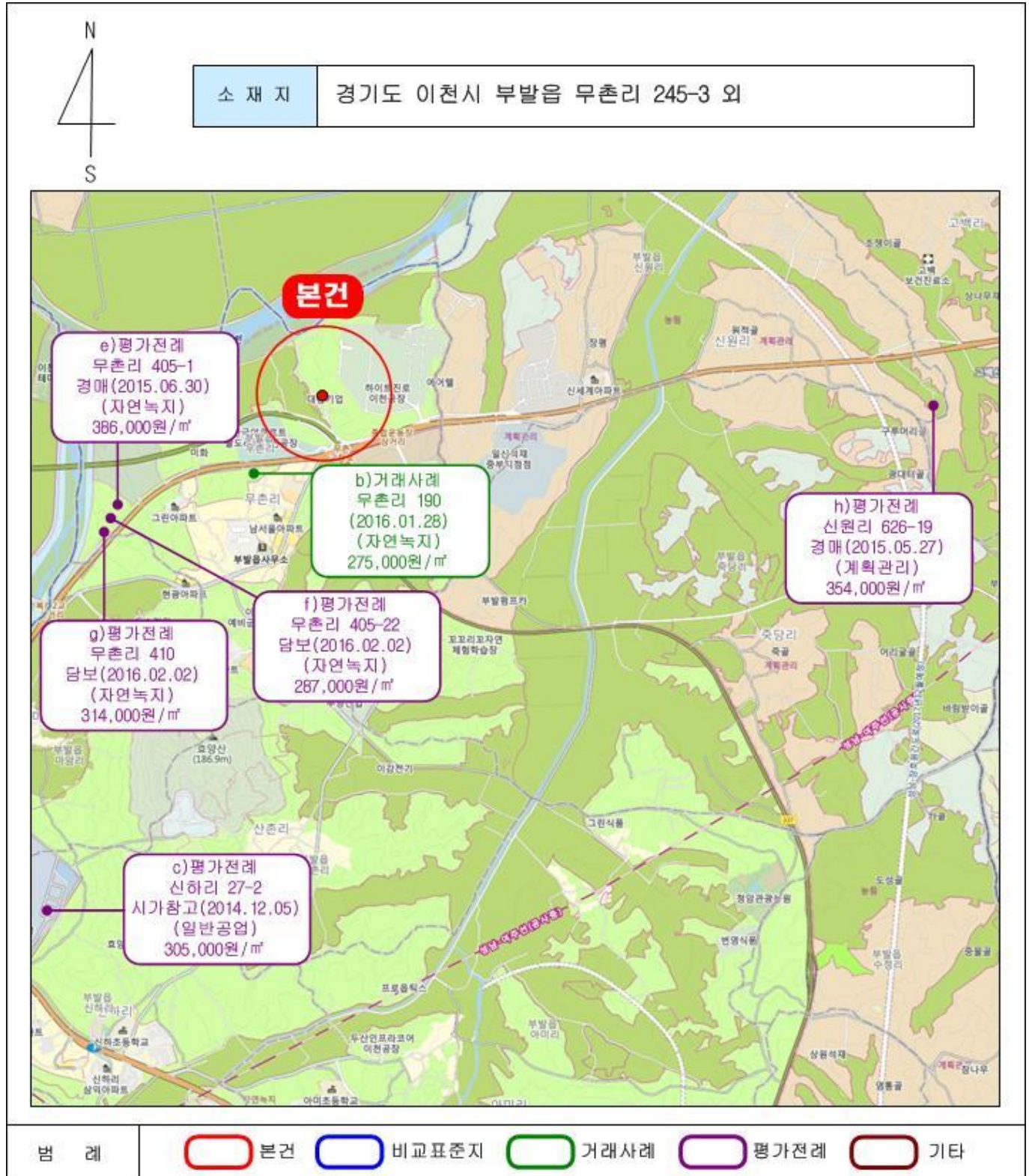
토지 · 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
더 러 머 버 서 어 저			건조실	1층 (세멘블럭)	65.25	65.25	100,000	6,525,000	관찰감가 400,000 x 10/40
			오수정화 시설	1층 (세멘벽돌)	15.75	15.75	87,000	1,370,250	관찰감가 350,000 x 10/40
			창고, 수위실, 변전실, 변소	철근콘크리트, 세멘벽돌, 세멘블럭 스레트, 스라브 지붕 단층					
			창고	(철근콘크리트)	170	170	105,000	17,850,000	관찰감가 420,000 x 10/40
			수위실	(세멘벽돌)	48	48	120,000	5,760,000	관찰감가 480,000 x 10/40
			변전실	(세멘블럭)	54	54	95,000	5,130,000	관찰감가 380,000 x 10/40
			창고	세멘블럭, 알씨조스레트, 스라브지붕 지상 2층					
			창고	1층 (세멘블럭)	72	72	95,000	6,840,000	관찰감가 380,000 x 10/40
			창고	2층	126	126	126,000	15,876,000	관찰감가 380,000

토지 · 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
				(알씨조)					x 10/30
처			창고	1층 (세멘블럭)	82	82	60,000	4,920,000	350,000 x 6/35
커			창고	1층 (세멘블럭)	33	33	60,000	1,980,000	350,000 x 6/35
터			창고	1층 (세멘블럭)	23.92	23.92	51,000	1,219,920	300,000 x 6/35
2	동소	244-1	공장용지	일반공업지역 자연녹지지역	825	825	332,000	273,900,000	
3	동소	산4-20	임야	일반공업지역	397	397	243,000	96,471,000	현황 공장 진입로
4	동소	244-2	도로	자연녹지지역	27	27	87,000	2,349,000	
5	동소	245-8	도로	자연녹지지역	384	384	87,000	33,408,000	
6	동소	292-5	도로	생산녹지지역 자연녹지지역	625	625	79,000	49,375,000	
7	동소	297-6	도로	생산녹지지역 자연녹지지역	370	370	72,000	26,640,000	일부 타인 점용 사용중
	합 계						\10,039,695,370. -		
				이 하		여	백		

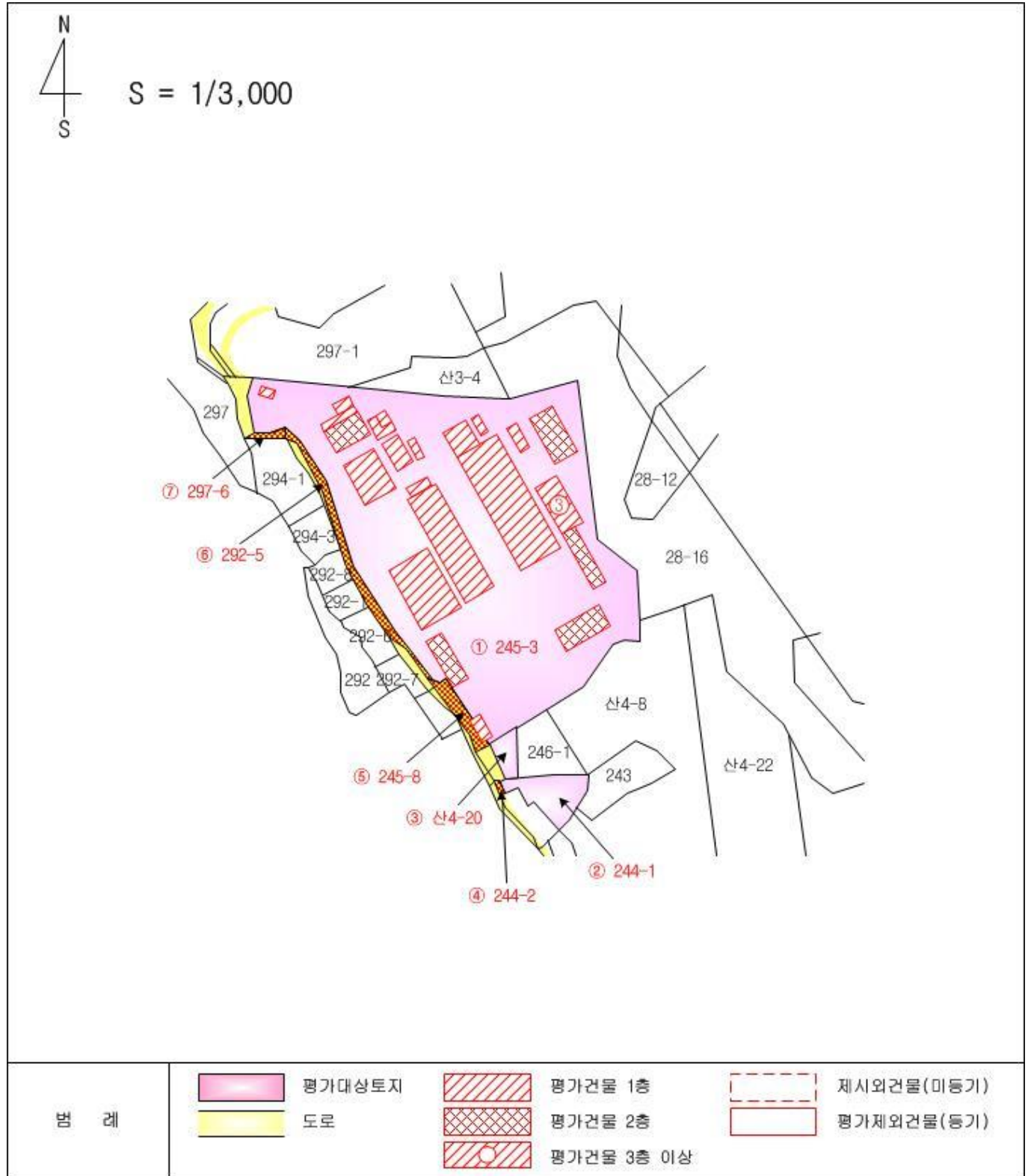
광역위치도



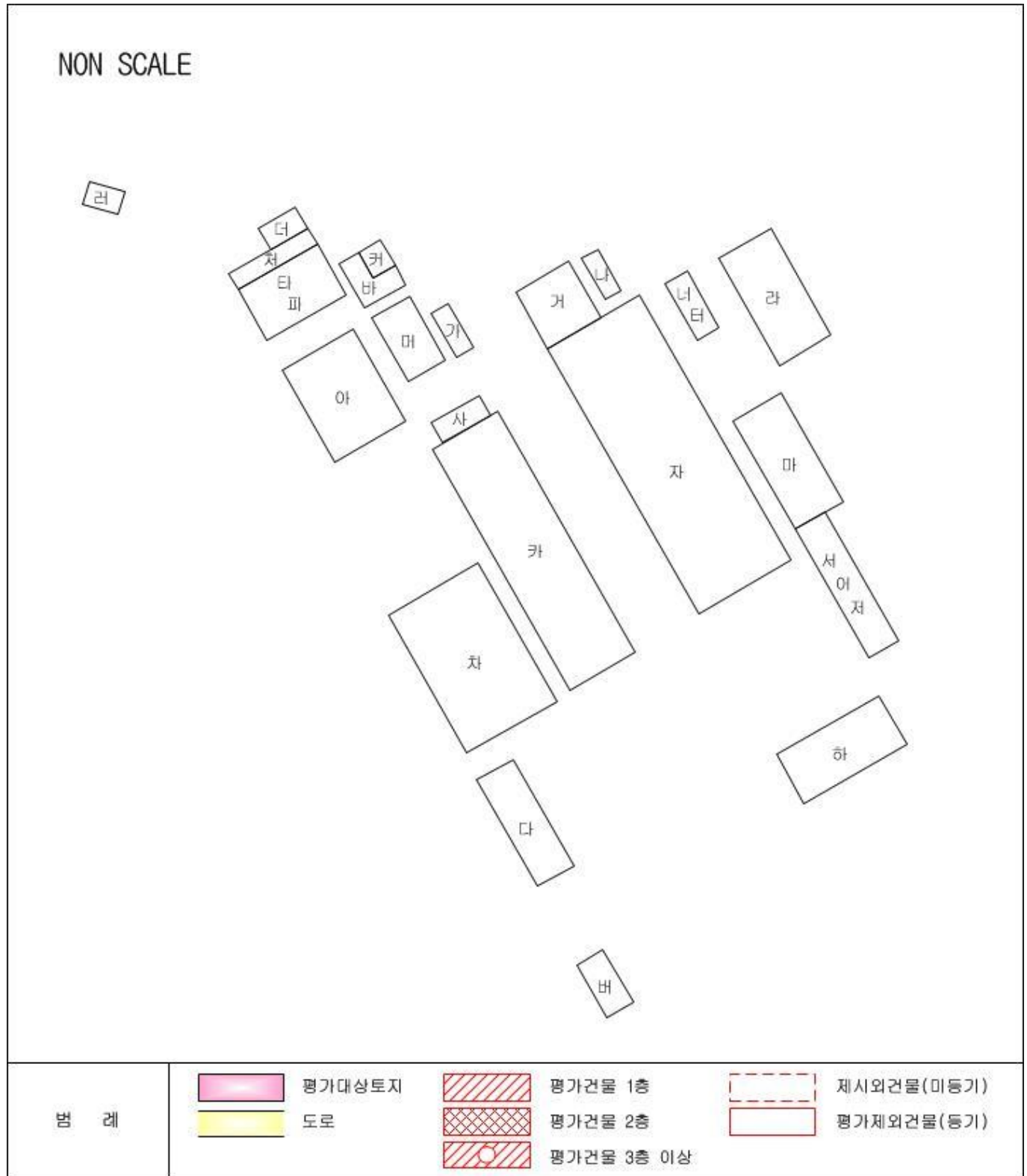
지역위치도



지적도



지적 및 건물개황도



사진



[공장 내부 전경]



[공장 내부 전경]

사진



[정문측 전경]



[주위환경(남서측에서 촬영)]

사진



[토지 일련번호(2)]



[토지 일련번호(3)]

사진



[건물(가)]



[건물(나)]



[건물(다)]



[건물(라)]

사진



[건물(마)]



[건물(바, 커)]



[건물(사)]



[건물(아)]

사진



[건물(자)]



[건물(차)]



[건물(카)]



[건물(타, 파)]

사진



[건물(하)]



[건물(거)]



[건물(너)]



[건물(더)]

사진



[건물(러)]



[건물(머)]



[건물(버)]



[건물(서, 어, 저)]

사진



[건물(처)]



[건물(터)]