

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 엄을용 소유물건(2025타경1654)

의뢰인 : 청주지방법원 충주지원 사법보좌관 김영주

감정서번호 : 250723-1-066



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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

국원감정평가사사무소

TEL. 043-724-2500

FAX. 043-724-2501

# (부동산,기계기구)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

신 수 병

감정평가액	삼십구역팔천사백삼십사만이천오백원정 (₩3,984,342,500.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주		감정평가목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 총주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	업을용 (2025타경1654)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.08.04	2025.07.23 ~2025.09.04	2025.08.05	
감정평가 내용	공부(公簿)(의리)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

## (부동산,기계기구)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	18,140 41711x1/2	토지	38,995.5		2,830,420,500
건물	1,478		1,478	-	793,550,000	
기계기구	2식	기계기구	2식	-	350,892,000	
제시외건물	129.5	제시외건물	129.5	-	9,480,000	
	이	하	여	백		
	<b>합 계</b>				<b>₩3,984,342,500</b>	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가개요

### 1. 대상물건 개요

본건(기호1~8)은 충청북도 음성군 생극면 송곡리 소재 "송곡1리마을회관" 북동측 근거리  
에 소재하는 부동산. 기계기구 및 (기호9)는 충청북도 음성군 감곡면 문촌리 소재 "동진P  
C" 남측 인근에 위치하는 토지(임야)에 대한 청주지방법원 충주지원의 경매 목적을 위한  
감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액  
을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완  
료일인 2025.08.04. 을 기준으로 평가합니다.

#### 2. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조에 의거 2025.07.23. ~ 2025.08.04. 이며 실지조사 시  
대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물  
건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하여 대상물건을  
확인하였습니다.

#### 3. 감정평가조건

별도의 조건은 없습니다.

### 3. 감정평가방법

본건은 토지와 건물 및 기계기구로 구성된 공장으로서, 물건의 특성 및 「감정평가 및 감  
정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론  
에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 감정  
평가하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (1) 감정평가 방법의 적용

1) 부동산에 대한 감정평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원 법” 등이 있습니다.

2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 1항에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 거래사례와 평가전례 등을 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 1. 토지평가

본건 토지의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 건물 평가

본건 건물은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용함이 곤란하거나 불필요하여 원가법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성검토는 생략하였습니다.

다.

## 3. 기계기구의 평가

본건 기계기구는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제20 및 21조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용함이 곤란하거나 불필요하여 원가법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성검토는 생략하였습니다.

## 4. 기타사항

1. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.
2. 본건의 지적 및 경계 등은 지적공부 및 목측에 의거 개략적으로 조사하였으니, 경매 진행 시 정확한 지적 및 경계 등의 확인이 필요한 경우 측량 등의 방법으로 재확인 이 요망됩니다.
3. 본건의 기계기구는 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록(제2020-246호.변경내역표)에 의거 목록추가(접수번호 2440024)부분을 포함하여 일괄평가 하되, 구조, 규격, 형식, 현상 등을 고려하여 감정평가 하였습니다.
4. 기호(3,4)지상에 소재하는 제시외물건의 평가시, 구조, 규격, 현상 등을 참작하고, 마당 포장, 담장(울타리), 수도시설, 수목은 거래관행을 고려하여 토지에 포함평가 하였으며, 이동이 용이한, 컨테이너 및 다량의 제품이 기호(4)지상에 소재하고 있으니 참고 하여 주시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 본건중 기호(9)는 공유지분으로 의뢰지분의 위치가 특정되지 않아 전체를 기준으로 하는 평균가격으로 결정하고, 지상의 입목은 거래 관행상 등을 고려하여 임지에 포함 평가하였으며, 임지상에 분묘가 소재하는 것으로 탐문조사 되나 다량의 입목소재와 자연림의 특성상 경계가 명확하지 않는바, 실제 분묘 소재여부를 재확인 하시기 바라며 최근 판례에 의거 분묘에 대한 지료청구가 가능하므로, 이에구애없이 토지를 평가 하였습니다..
6. 본건중 기호(9)는 2개의 용도지역에 걸쳐 있으나 다른 용도지역의 면적이 적어 지가에 미치는 영향이 미미한바 주된 용도지역(농림지역)을 기준으로 공법상제한의 정도 등을 감안하였으며, 일부(동남쪽 154㎡)는 철탑소재 및 송전선로가 통과하고 있는바 경매 진행시 유의하여 주시기 바랍니다.

## 5. 대상물건의 개황

토지	기호	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)	용도지역	이용 상황	개별공시지가 (2025년,원/㎡)	
	1	송곡리	225	도로	111	계획관리지역	도로	8,940	
	2	송곡리	225-5	하천	172	계획관리지역	잡종지	37,100	
	3	송곡리	232	공장용지	397	계획관리지역	공업용 일단지	70,600	
	4	송곡리	232-1	공장용지	14,127	계획관리지역	공업용 일단지	70,600	
	7	송곡리	232-10	임야	3,189	계획관리지역	임야기타	6,890	
	8	송곡리	232-11	공장용지	144	계획관리지역	부속토지	70,600	
	9	문촌리	산25-1	임야	41,711	계획관리지역 농림지역	자연림	2,170	
	건물	기호	층	연면적(㎡)	용 도	구 조	사용승인 일자	관리 상태	비고
2		가동	1층	1,280	공장	일반철골조	2020.7.9	보통	-
3		나동	1층	198	창고	일반철골조	2020.7.9	보통	-

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 토지가격 산출

#### 1. 공시지가기준법

##### 1) 비교표준지 선정

본건 인근지역 등에 소재하는 표준지 중에서 본건과 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높은 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(2025.01.01기준)

기 호	소 재 지	지 목	면 적(m <sup>2</sup> )	용도지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	공시지가(원/m <sup>2</sup> )
A	임곡리 16	공장 용지	1,598	계획관리	공업용	부정형 평지	소로한면	93,000
B	임곡리 611	임야	803	계획관리	토지임야	부정형 완경사	맹지	8,640
C	문촌리 산18-2	임야	21,949	농림지역	자연림	사다리 완경사	맹지	2,320

##### 2) 지가변동률

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기 간	변 동 률	비 고
충청북도 음성군 계획관리지역 2025.01.01.~ 2025.008.04	1.00950	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.789 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.137 $( 1 + 0.00789 ) * ( 1 + 0.00137 * 35/30 )$ $\approx 1.00950$
충청북도 음성군 농림지역 2025.01.01.~ 2025.08.04	1.00461	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.363 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.084 $( 1 + 0.00363 ) * ( 1 + 0.00084 * 35/30 )$ $\approx 1.00461$

### 3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 "A~C," 의 인근에 소재하는바, 지역요인은 동일합니다.  
(1.00)

### 4) 개별요인 비교

#### ① 개별요인 비교항목

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

개 별 요 인 (공업지대)		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 및 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 철도전용 인입선, 전용부두
환경조건	공급시설 및 처리시설의 상태	동력자원 공업용수 공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비 등	면적, 접면너비 등
	방위, 고저 등	고저, 경사지 등
	접면도로상태	각지 등 접면도로상태
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

개 별 요 인 (임야지대)		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 반출지점까지의 거리 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사
		경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 지목
		기타규제
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ② 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경.자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
1	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	0.33	0.347
2	1.00	1.05	1.00	0.45	1.00	0.98	0.463
3	1.00	1.05	1.00	0.90	1.00	1.00	0.945
4	1.00	1.05	1.00	0.90	1.00	1.00	0.945
7	-	0.98	0.95	-	1.00	1.00	0.931
8	1.00	1.05	1.00	0.73	1.00	1.00	0.767
9	-	1.05	0.98	-	1.18	1.00	1.214

기호(1): 비교표준지대비 접근조건(교통시설과의 거리)우세이나 기타조건(도로)이 열세합니다

기호(2): 접근조건(교통시설과의 거리)우세이나 획지조건(형상,지세) 및 행정적조건(지목)이 열세합니다

기호((3,4): 일단의 공장부지로 접근조건(교통시설과의거리)우세이나 획지조건(형상,규모)이 열세합니다

기호(7): 접근조건(교통시설과의 거리)우세이나 자연조건(형상,규모)이 열세합니다

기호(8): 접근조건(교통시설과의 거리)우세이나 획지조건(규모 효용도)이 열세합니다

기호(9): 접근조건(교통의 편부) 우세, 자연조건(경사도)열세 및 행정적 조건(송전선통과 열세이나 일부 계획관리지역)이 우세합니다

## 5) 그 밖의 요인

### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

「감정평가에 관한 규칙」제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004. 0 5.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)](99두7968), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 평가대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가선례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하고자 합니다.

② 최근 3년간 본건 개별 공시지가 변동추이(단위: 원/m<sup>2</sup>)

연 도	2023	2024	2025
기호 1	8,870	8,910	8,940
기호 2	36,500	36,900	37,100
기호 3	68,700	68,900	70,600
기호 4	68,700	68,900	70,600
기호 7	6,910	6,850	6,890
기호 8	-	68,900	70,600
기호 9	2,110	2,150	2,170

③ 인근 지가수준

본건 인근 유사형 토지의 지가수준은 공장용지: @200,000~250,000원/m<sup>2</sup>,  
송곡리 임야: @50,000~100,000원/m<sup>2</sup>, 문촌리 임야: @10,000~20,000원/m<sup>2</sup>  
수준입니다

④ 평가선례[출처: 감정평가사협회 정보]

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	소재지	지 번	지 목	용도 지역	기준시점 거래시점	목 적	토지단가 (원/㎡)	비 고
가	송곡리	400-*	공장용지	계획관리	2022.07.01	기타	122,000	-
나	송곡리	30*	공장용지	계획관리	2023.02.28	담보	167,000	선정
다	송곡리	38*	임야	계획관리	2025.01.07	담보	59,000	-
라	송곡리	49-*	임야	계획관리	2021.04.06	담보	48,000	선정
마	문춘리	896-*	임야	농림지역	2022.10.05	공매	20,000	-
바	문춘리	산5-*	임야	농림지역	2023.10.13	보상	8,750	선정

⑤ 그 밖의 요인 보정치 결정

\*1) 사례선정 : 지리적으로 근접하며 비교가능성이 있는 최근의 평가사례 기호 '나,라,바, 를 선정하였습니다.

\*2) 시점수정

기 간	변 동 률	비 고
충청북도 음성군 계획관리지역 2023.02.28~ 2025.08.04	1.05210	2023.02.01 ~ 2023.02.28 : -0.021 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.131 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.004 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.058 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.027 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.089 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.174 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.273 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.267 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.344 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.282

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

		<p>2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.574                  2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.789                  2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.137</p> $( 1 - 0.00021 * 1/28 ) * ( 1 + 0.00131 ) * ( 1 + 0.00004 ) * ( 1 + 0.00058 ) * ( 1 - 0.00027 ) * ( 1 + 0.00089 ) * ( 1 + 0.00174 ) * ( 1 + 0.00273 ) * ( 1 + 0.00267 ) * ( 1 + 0.00344 ) * ( 1 + 0.00282 ) * ( 1 + 0.02574 ) * ( 1 + 0.00789 ) * ( 1 + 0.00137 * 35/30 )$ <p style="text-align: center;">≒ 1.05210</p>
충청북도 음성군 계획관리지역 2021.04.06~ 2025.08.04	1.10521	<p>2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.268                  2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.163                  2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.255                  2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.360                  2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.286                  2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.267                  2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.253                  2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.343                  2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.344                  2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.466                  2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.602                  2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.574                  2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.789                  2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.137</p> $( 1 + 0.00268 * 25/30 ) * ( 1 + 0.00163 ) * ( 1 + 0.00255 ) * ( 1 + 0.00360 ) * ( 1 + 0.00286 ) * ( 1 + 0.00267 ) * ( 1 + 0.00253 ) * ( 1 + 0.00343 ) * ( 1 + 0.00344 ) * ( 1 + 0.02466 ) * ( 1 + 0.01602 ) * ( 1 + 0.02574 ) * ( 1 + 0.00789 ) * ( 1 +$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

		$0.00137 * 35/30 )$ $\approx 1.10521$
충청북도 음성군 농림지역 2023.10.13~ 2025.08.04	1.02600	2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.259 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.338 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.277 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.343 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.363 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.084  $( 1 + 0.00259 * 19/31 ) * ( 1 + 0.00338 ) * ( 1 + 0.00277 ) * ( 1 + 0.01343 ) * ( 1 + 0.00363 ) * ( 1 + 0.00084 * 35/30 )$ $\approx 1.02600$

\*3) 지역요인 비교: 사례 기호 '나,라,바,' 는 비교표준지 "A,~C" 의 인근에 소재하는바, 지역요인은 동일합니다.(1.00)

\*4) 개별요인비교

표준지	사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격 차 율
A	나	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
B	라	-	0.95	1.00	-	1.00	1.00	0.950
C	바	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000

비교표준지(A)는 평가사례 "나" 대비시 가로조건(가로의폭)등 제반조건이 유사합니다

비교표준지(B)는 평가사례 "라" 대비시 접근조건(교통시설과의 거리)열세합니다

비교표준지(C)는 평가사례 "마" 대비시 가로조건(가로의폭)등 제반조건이 유사합니다

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

\*5) 사례 기준 비교표준지 가격

표준지	평가선례		시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)
	기호	가격(원/㎡)				
A	나	167,000	1.05210	1.00	1.000	175,701
B	라	48,000	1.10521	1.00	0.950	50,398
C	바	8,750	1.02600	1.00	1.000	8,978

\*6) 기준시점 비교표준지 가격

표준지	공시기준일	비교표준지 가격(원/㎡)	시점수정	산출가격(원/㎡)
A	2025.01.01	93,000	1.00950	93,884
B	2025.01.01	8,640	1.00950	8,722
C	2025.01.01	2,320	1.00461	2,331

\*7) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준, 본건의 이용상황, 평가선례, 인근지역 내 유사토지의 거래수준 등을 종합적으로 고려하여, 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 적용하였습니다.

표준지	사례기준 비교표준지 가격 (A)	기준시점 비교표준지 가격 (B)	격차율 ((A)/(B))	그 밖의 요인 보정치 결정
A	175,701	93,884	1.8715	1.87
B	50,398	8,722	5.7783	5.77
C	8,978	2,331	3.8516	3.85

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6) 공시지가 기준법에 의한 토지가격의 결정

연번	표준지		시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1	A	93,000	1.00950	1.00	0.347	1.87	60,920	<b>61,000</b>
2	A	93,000	1.00950	1.00	0.463	1.87	81,285	<b>81,000</b>
3	A	93,000	1.00950	1.00	0.945	1.87	165,906	<b>166,000</b>
4	A	93,000	1.00950	1.00	0.945	1.87	165,906	<b>166,000</b>
7	B	8,640	1.00950	1.00	0.931	5.77	46,854	<b>47,000</b>
8	A	93,000	1.00950	1.00	0.767	1.87	134,656	<b>135,000</b>
9	C	2,320	1.00461	1.00	1.214	3.85	10,893	<b>11,000</b>

## 2. 거래사례비교법

### 1) 거래사례 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래사례(사1,사3,사5)를 선정하였습니다.(단위: 원/㎡)

\* 거래사례[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	지 번	지 목	용도지역	기준시점 거래시점	목 적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )
사1	송곡리	251-4	대	계획관리	2025.02.27	실거래	136,507
사2	임곡리	363-3	공장용지	계획관리	2020.09.21	실거래	114,539
사3	송곡리	232-5	임야	계획관리	2022.10.07	실거래	33,195
사4	송곡리	380-3	임야	계획관리	2024.10.18	실거래	120,370
사5	문촌리	산6	임야	농림지역	2020.10.05	실거래	17,762
사6	상우리	산9-1	임야	농림지역	2022.11.21	실거래	13,265

## 2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됩니다.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 자가변동률

기 간	변 동 률	비 고
충청북도 음성군 계획관리 2025.02.27~ 2025.08.04	1.00734	2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.125 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.168 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.126 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.132 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.137  $( 1 + 0.00125 * 2/28 ) * ( 1 + 0.00168 ) * ( 1 + 0.00126 ) * ( 1 + 0.00132 ) * ( 1 + 0.00137 ) * ( 1 + 0.00137 * 35/30 )$ $\cong 1.00734$
충청북도 음성군 계획관리 2022.10.07~ 2025.08.04	1.05393	2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.108 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.107 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.018 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.602 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.574 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.789 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.137  $( 1 + 0.00108 * 25/31 ) * ( 1 + 0.00107 ) * ( 1 - 0.00018 ) * ( 1 + 0.01602 ) * ( 1 + 0.02574 ) * ( 1 + 0.00789 ) * ( 1 + 0.00137 * 35/30 )$ $\cong 1.05393$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

충청북도 음성군 계획관리 2020.10.05~ 2025.08.04	1.08701	2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.411 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.196 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.170 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.620 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.195 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.074 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.343 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.363 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.084  $                     ( 1 + 0.00411 * 27/31 ) * ( 1 + 0.00196 ) * ( 1 + 0.00170 ) * ( 1 + 0.02620 ) * ( 1 + 0.02195 ) * ( 1 + 0.01074 ) * ( 1 + 0.01343 ) * ( 1 + 0.00363 ) * ( 1 + 0.00084 * 35/30 ) \\                     \cong 1.08701                 $
--	---------	---

4) 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일합니다.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5) 개별요인비교

기 호	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누 계
1	1.15	1.25	1.00	1.00	1.00	0.33	0.474
2	1.15	1.25	1.00	0.45	0.98	1.00	0.634
3	1.15	1.25	1.00	0.90	1.00	1.00	1.294
4	1.15	1.25	1.00	0.90	1.00	1.00	1.294
7	-	1.25	1.15	-	1.00	1.00	1.438
8	1.15	1.25	1.00	0.70	1.00	1.00	1.006
9	-	0.70	0.75	-	1.18	1.00	0.620

기호(1): 가로조건(가로폭) 접근조건(교통시설과의 거리)우세이나 기타조건(도로)이 열세합니다

기호(2): 가로조건(가로폭) 접근조건(교통시설과의 거리)우세이나 획지조건(형상,지세) 및 행정적조건(지목)이 열세합니다

기호((3,4): 일단의 공장부지로 가로조건(가로폭) 접근조건(교통시설과의거리)우세이나 획지조건(형상,규모)이 열세합니다

기호(7): 접근조건(교통시설과의 거리)우세이나 자연조건(형상,규모)이 열세합니다

기호(8): 가로조건(가로폭) 접근조건(교통시설과의 거리)우세이나 획지조건(규모 효율도)이 열세합니다

기호(9): 접근조건(교통의 편부) 자연조건(경사도)열세이나 행정적조건( 철탑,송전선 통과로 열세, 일부 계획관리지역)전반적으로 우세합니다

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지가격의 결정

기 호	거래사례 토지단가	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	136,507	1.00	1.00734	1.00	0.474	65,179	65,000
2	136,507	1.00	1.00734	1.00	0.634	87,181	87,000
3	136,507	1.00	1.00734	1.00	1.294	177,937	178,000
4	136,507	1.00	1.00734	1.00	1.294	177,937	178,000
7	33,195	1.00	1.05393	1.00	1.438	50,309	50,000
8	136,507	1.00	1.00734	1.00	1.006	138,334	138,000
9	17,762	1.00	1.08701	1.00	0.620	11,971	12,000

3. 토지가격 결정

1) 산정된 시산가액 (단위: 원/m<sup>2</sup>)

구 분	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
기호 1	<b>61,000</b>	65,000
기호 2	<b>81,000</b>	87,000
기호 3	<b>166,000</b>	178,000
기호 4	<b>166,000</b>	178,000
기호 7	<b>47,000</b>	50,000
기호 8	<b>135,000</b>	138,000
기호 9	<b>11,000</b>	12,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 검토 및 토지가격 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」제14조에 근거한 공시지가 기준 평가액은 거래사례비교법에 의한 비준가격에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가 기준평가에 의한 가격으로 토지 감정평가액을 결정하였습니다

## 2. 건물가격 산출

(1) 재조달원가(출처: 한국감정평가사협회 건축물 재조달원가 자료집, 2024년)

	구 분		일반공장	사무실	
	재조달 원가	구 조		철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/4.5M	경량철골조/경량철골지붕틀/ 샌드위치패널
용도·내용·년수		35(30-40)	35(30-40)		
급 수		3급(05-01-06-10)	4급(04-01-06-10)		
표준단가(원/㎡)		725,000	781,000		
	구 분	구 조	이 용 상 황	재조달원가(원/㎡) (부대설비 포함)	
	기호5	단층	일반철골구조(H15.7) 벽체없음	공장	600,000
	기호6	단층	경량철골구조	공장(사무실)	800,000
부대 설비	설 비 종 류		설 비 내 역	보정단가(원/㎡)	
	기호5		급배수설비	정화조 포함	재조달원가에 포함
	합 계				-

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 재조달원가(원/m<sup>2</sup>)

본건 구조, 규격, 사용자재, 시공의정도, 설비상태 등을 고려하였습니다.

기 호	층 별	용 도	재조달원가	관리상태	비 고
기호 5	단층	공장	600,000	보통	-
기호 6	단층	공장(사무실)	800,000	보통	-

(3) 적용단가 (원/m<sup>2</sup>)

구조, 규격, 잔존내용년수, 관리상태 및 현상 등을 참작하여 평가하였습니다

기호	층별	용 도	재조달 원가	내용 년수	잔존 년수	산정 단가	결정 단가	비 고 (사용승인일)
5	단층	공장	600,000	35	30	514,286	514,000	2020.07.09
6	단층	공장(사무실)	800,000	35	30	685,714	685,000	2020.07.09

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토 지	기호 1	111	61,000	6,771,000	도로
	기호 2	172	81,000	13,932,000	잡종지
	기호 3	397	166,000	65,902,000	공업용
	기호 4	14,127	166,000	2,345,082,000	공업용
	기호 7	3,189	47,000	149,883,000	임야기타
	기호 8	144	135,000	19,440,000	부속토지
	기호 9	20,855.5	11,000	229,410,500	업용용 지분
건 물	5   1층	1,280	514,000	657,920,000	공장
	6   1층	198	685,000	135,630,000	공장(창고)
기계기구		2식	-	350,892,000	-
소 계				<b>3,623,970,500</b>	
제시외	ㄱ	22.5	-	1,800,000	배출구
	ㄴ	21.0	-	2,520,000	창고
	ㄷ	36.0	-	2,160,000	창고
	ㄹ	50.0	-	3,000,000	세척시설(저수조포함)
제시외 소 계				<b>3,630,450,500</b>	
합 계				<b>3,984,342,500</b>	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 25

## **2. 결정의견**

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 평가물로서의 안정성 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물 및 기계기구 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

## **3. 그 밖의 사항**

해당사항 없습니다.

## 토지건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	충청북도 음성군 생극면 송곡리	225	도로	계획관리지역	111	111	61,000	6,771,000	
2	"	225-5	하천	계획관리지역	172	172	81,000	13,932,000	현황"잡종지"
3	"	232	공장용지	계획관리지역	397	397	166,000	65,902,000	
4	"	232-1	공장용지	계획관리지역	14,127	14,127	166,000	2,345,082,000	
5	" [도로명주소] 충청북도 음성군 생극면 송곡길38번길 83	232-1, 232 제 가동호	공장	일반철골구조 칼라강판지붕 단층	1,280	1,280	514,000	657,920,000	
6	"	232-1, 232 제 나동호	단층공장 (사무실)	경량철골구조 판넬지붕 1층	198	198	685,000	135,630,000	
7	충청북도 음성군 생극면 송곡리	232-10	임야	계획관리지역	3,189	3,189	47,000	149,883,000	
8	"	232-11	공장용지	계획관리지역	144	144	135,000	19,440,000	
9	충청북도 음성군 감곡면 문촌리	산25-1	임야	계획관리지역 농림지역	41,711x1/2	20,855.5	11,000	229,410,500	
(가)	[제시외건물] 충청북도 음성군	232-1 위지상	배출구	경량철골조 강판지붕	22.5	22.5	-	1,800,000	

## 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
(ㄴ)	생극면 송곡리	232-1 위지상	창고	경량철골조 강판지붕	21.0	21.0	-	2,520,000	
(ㄷ)	"	232-1 위지상	창고	경량철골조 판넬지붕	36.0	36.0	-	2,160,000	
(ㄹ)	"	232-1 위지상	세척실	콘크리트조	50.0	50.0	-	3,000,000	
<b>합 계</b>								<b>₩3,633,450,500.-</b>	
				이	하	여	백		

# 기계기구 감정평가명세서표

일련 번호	명칭 * 종류 구조*규격 형식*용량	제 작 자 제 작 번 호 제 작 일 자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2020-246호 접수번호 20214 (2020년 7월 30일) 분쇄설비 Cap. : 350Ton/hr 1)Hopper Size : Mat'i : ST 12mm Feeder : Belt Conveyor Size : 1,050 x 4,750 Motor : 22.5kw(1/30) 2)Belt Conveyor Size : 900 x 20,930 Motor : 22.5kw 3)Belt Conveyor Size : 900 x 9,200 Motor : 22.5kw 4)Jaw Crusher Cap. : 150t/hr Model : KOH3624 Motor : 75kw MFG NO : 07-007 Type : 고정식 5)Con Crusher Cap. : 200t/hr Model : CSH-1300 Moter : 130kw MFG NO : 07-006 Type : 고정식 6)Impact Crusher Cap. : 350t/HR Model : 1050	국산	1식	일괄	300,200,000	950,000,000 x0.316(5/10) 관찰감가

# 기계기구 감정평가명세서표

일련 번호	명칭 * 종류 구조*규격 형식*용량	제 작 자 제 작 번 호 제 작 일 자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	Motor : 300kw MFG NO : 1050 Type : 고정식					
	7)Belt Conveyor Size : 900 x 7,500 Motor : 18.7kw					
	8)Sand Plant Cap. : 400t/Hr 규격 : 2,100 x 4,800 회전수 : 980 모터 : 37kw	(맑은환경산업 주식회사) (2007.12)				
	침전조 Size : 2,300 x5,700 x 1,700					
	9)Vibrator Screen(진동스크린) Model : MC-2470-3D Type :고정식(1층 편심 회전식) Cap. : 300Ton/Hr Size : 2,400(W)*7,000(L) Motor : 45kw	(mc문창개발) (2012.08)				
	10)Belt Conveyor Size : 800 x 1,530 Size : 900 x 1,540 Motor : 18.7kw					
	11)Cyclone(공해방지설비) Cap. : 75kw Ø150 * 5M					
	12)저수조 및 저류조 -저수조 철근콘크리트구조 20M*25M(L)*4M(W)*4M(H)  -저류조(정화조) 16.55M(L)*4M(W)*4M(H)					

# 기계기구 감정평가명세서

일련 번호	명칭 * 종류 구조*규격 형식*용량	제 작 자 제 작 번 호 제 작 일 자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
2	13)Pipe Line Mat'l ; 아연도 강관 급수 : Ø150 * 54ML 회수 : Ø250 * 30ML Pump : 37.5kw	(청맥산업)	1식	-	50,692,000	109,250,000 x0.464(10/15)
	14)기타부대설비일체 전기컨트롤판넬 등					
	공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2020-246호 접수번호 2440024 (2025년 5월 20일)					
	13)2차스크린 Type :고정식 Cap': 150T/Hr Size : 1,500*4,500 Motor : 25kw					
	14)Belt Conveyor Size : 800*16,000 800*16,000 800*5,000 800*16,000					
15)필터프레스(탈수시설) 규격 : cr2400-100 형식 : 30m³/batch 침전조 Size : 12,000*12,000(h) 필터망 : 100개 기타부대설비 등						
수변전설비  Cap. : 950KVA (22.9KV/300V/220V) T.R : Ø3,950kw M.O.F A.S.S	국산 2020.05					

## 기계기구 감정평가명세표

일련 번호	명칭 * 종류 구조*규격 형식*용량	제 작 자 제 작 번 호 제 작 일 자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	C.O.S 배전반 콘크리트전주외 기타설비일체					
	합 계				₩350,892,000.-	
		이	하	여	백	

# 토지 감정평가요항표

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

## (1) 위치 및 주위환경

기호(1~8): 본건은 충청북도 음성군 생극면 송곡리 소재 "송곡1리마을회관" 북동측 근거리에 위치하며, 주위는 소규모공장, 창고, 단독주택,농경지, 임야 등이 혼재하고있음.

기호(9): 감곡면 문촌리 소재 "동진PC" 남측 인근에 위치하며, 주위는 공장, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있는 농촌지대임.

## (2) 교통상황

기호(1~8): 본건 및 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 동측에 국도(중원대로)와 연계되는 등 제반 교통사정은 보통임.

기호(9): 북측 인근에 시내버스정류장이 소재하는 간선도로가 통과하고 있으나 외곽 농촌지역으로 제반 교통사정은 다소 불편함

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1~8)는 부정형의 토지로 주위일대는 남하향의 완경사지대를 이루고 있으며, 기호(4)는 도로, 기호(3,4)는 일단의 공장부지, 기호(7)는 임야기타(토석채취등), 기호(2,8)는 잡종지 및 부속토지임.

기호(9)는 부정형의 북하향 급경사지로 순수 자연림 상태임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1~8)는 일단의 공장부지 및 부속토지로 남측 및 동측으로 노폭 약 3~4 미터 내외의 도로와 접하며, 기호(9)는 임야도상 맹지상태임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2,4):계획관리지역(계획관리지역),성장관리계획구역(2024-03-15)(산업형),가축사육제한구역(2025-05-30)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>

기호(3):계획관리지역(계획관리지역),성장관리계획구역(2024-03-15)(산업형),가축사육제한구역(2025-05-30)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,영농여건불리농지

기호(7):계획관리지역(계획관리지역),가축사육제한구역(2025-05-30)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,준보전산지<산지관리법>

기호(8):계획관리지역(계획관리지역),성장관리계획구역(2024-03-15)(산업형),가축사육제한구역(2025-05-30)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>

# 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |                |

기호(9):계획관리지역,농림지역(2018-12-28)(농림지역),녹지용지(2024-04-26),지구단위계획구역(2024-04-26)(산업유통형),가축사육제한구역(2025-05-30)(일부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,배축시설설치제한지역〈물환경보전법〉,보전산지(2024-07-17)〈산지관리법〉,임업용산지(2024-07-17)〈산지관리법〉,준보전산지(2018-12-28)〈산지관리법〉,〈추가기재〉 해당지번 중 154㎡ 전원개발사업구역(전원개발촉진법)「국가지리정보 보물관리규정」제10조 제11조에 의거 전력,통신,가스 등 공공의 이익 및 안전과 밀접한 관계가 있는 국가기간산업시설이 포함된 지도는 공개제한 대상으로 분류되어 있어 도면에 표기하지 않습니다

## (6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

## (7) 공부와의 차이

본건 중 공부상 지목이(기호(2)는 '하천' 이나 현황 잡종지 상태이며, 기호(7)는 '임야' 이나 일부 토석 채취장으로 이용되고 있음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 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(5): 일반철골구조 칼라강판지붕 단층 건물로서(사용승인일:2020.7.9)

외벽 : 철골구조(콘크리트 옹벽 마감, 벽체없음)

바닥 : 시멘트몰탈 마감 등

기호(6): 경량철골구조 판넬지붕 단층 건물로서(사용승인일:2020.7.9)

외벽 : 사이딩판넬 등

내벽 : 사이딩판넬, 일부 타일붙임 등

창호 : 샷시창호임.

## (2) 이용상태

기호(5): 공장으로 이용 중임.

기호(6): 공장(사무실)로 이용 중임.

## (3) 설비내역

기호(5,6): 위생 및 급배수설비 되어있음.

## (4) 부합물 및 증물

별첨 "지적 및 건물개황도, 사진용지" 와 같이 제시외 건물이 소재함.

## (5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

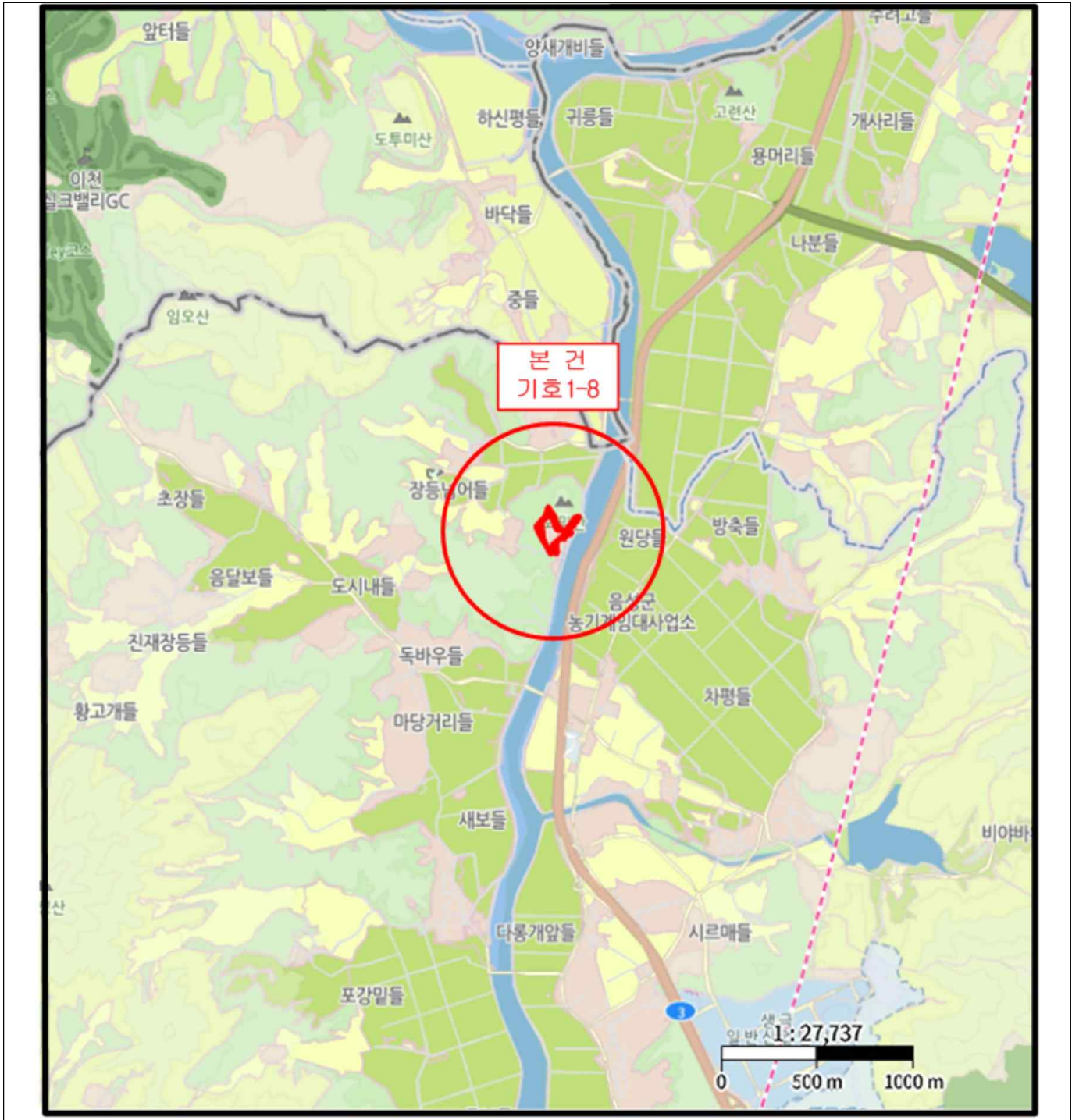
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



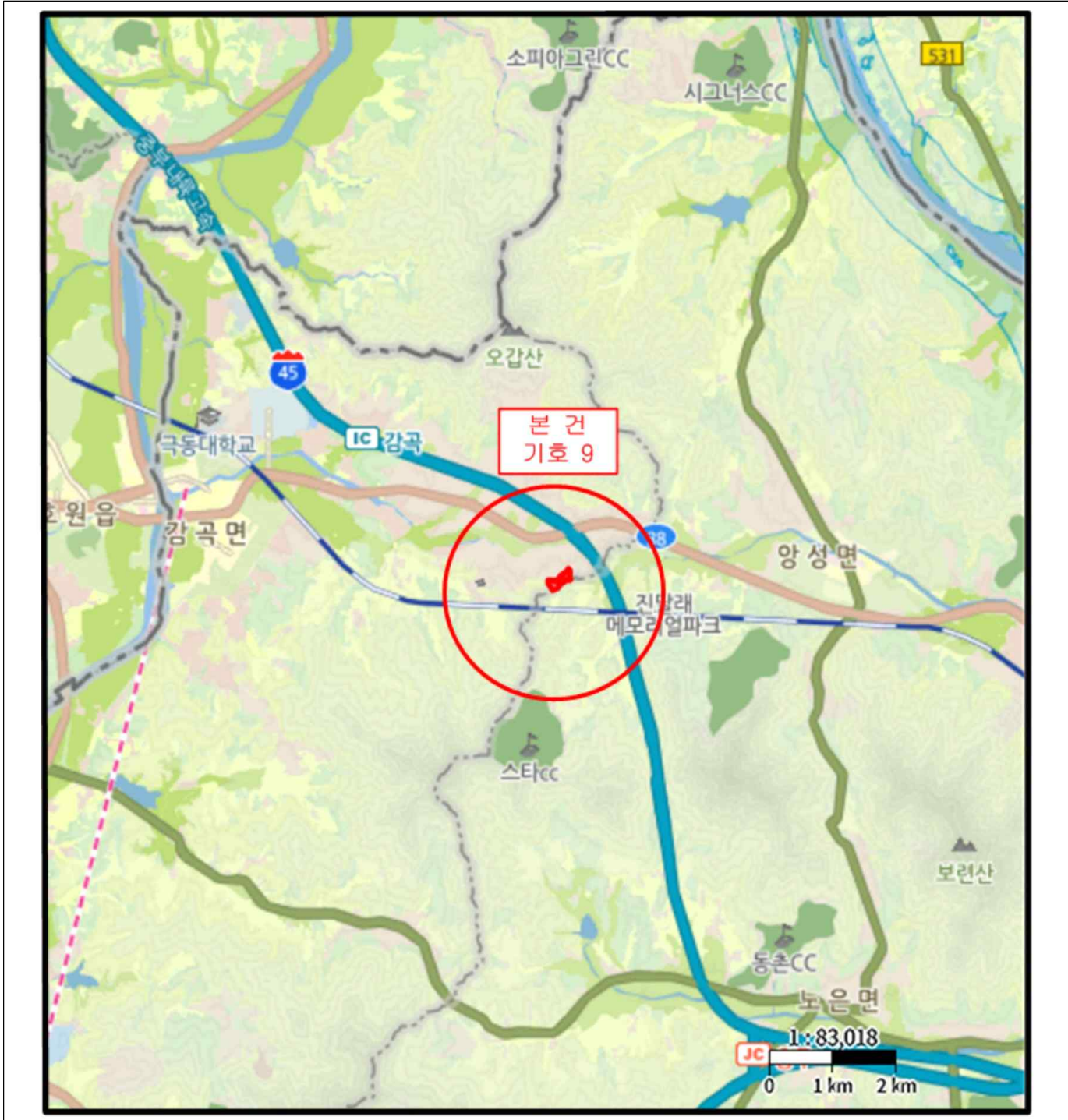
소재지	충청북도 음성군 생극면 송곡리 225 외
-----	------------------------



# 광역 위치도



소재지	충청북도 음성군 감곡면 문촌리 산25-1
-----	------------------------



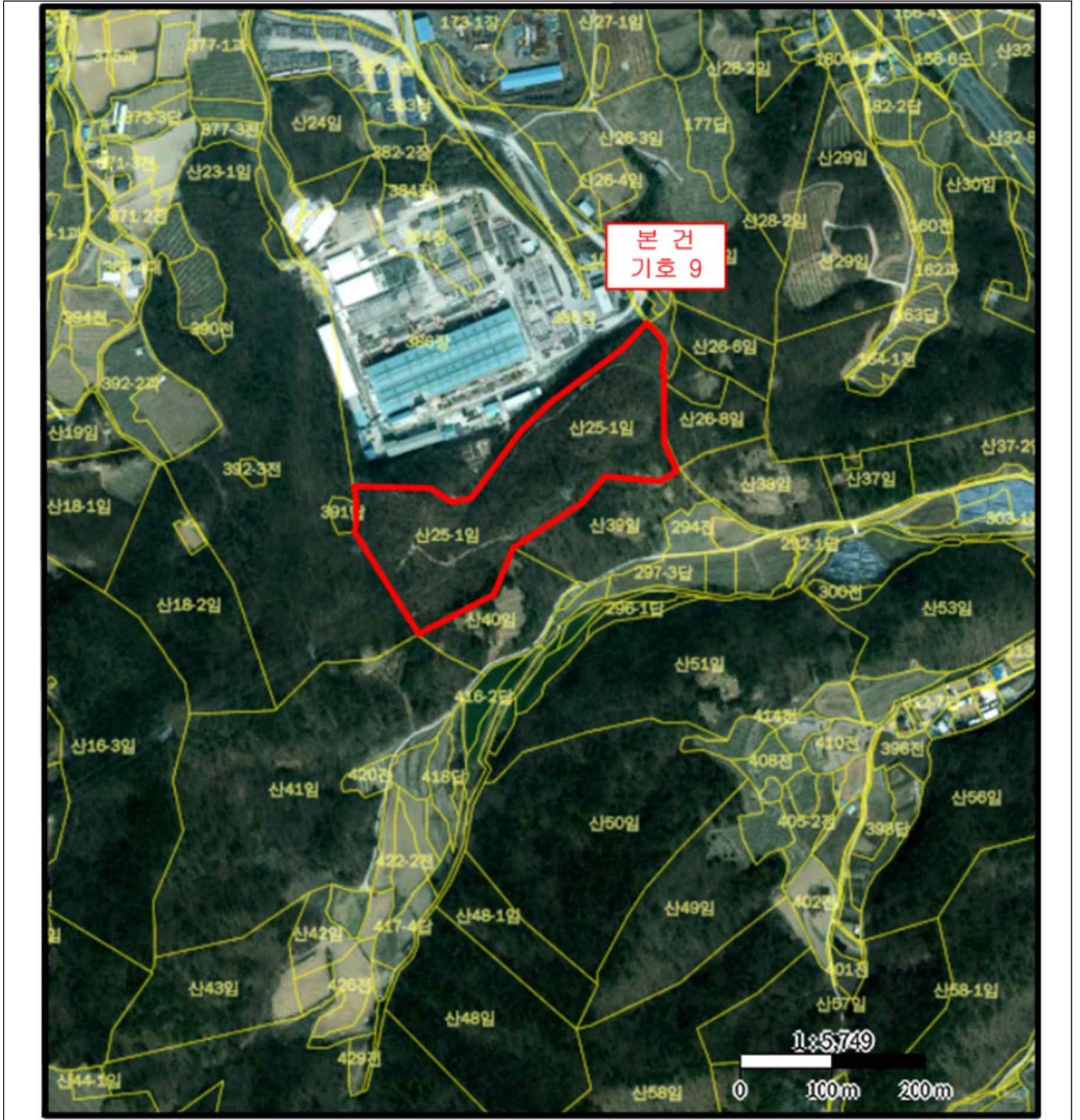


# 항공 위치도



소재지

충청북도 음성군 감곡면 문촌리 산25-1

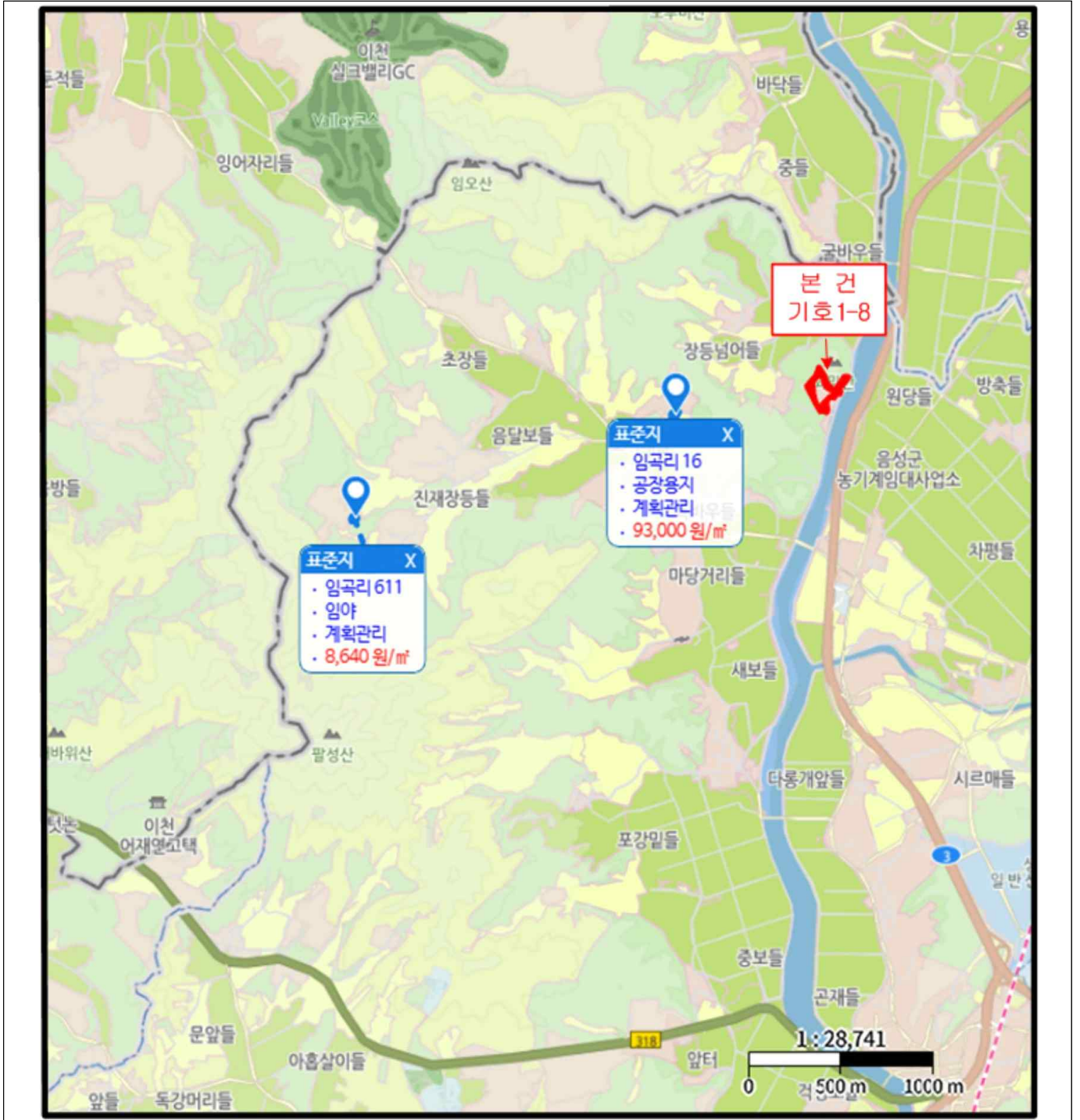


# 위 치 도



소재지

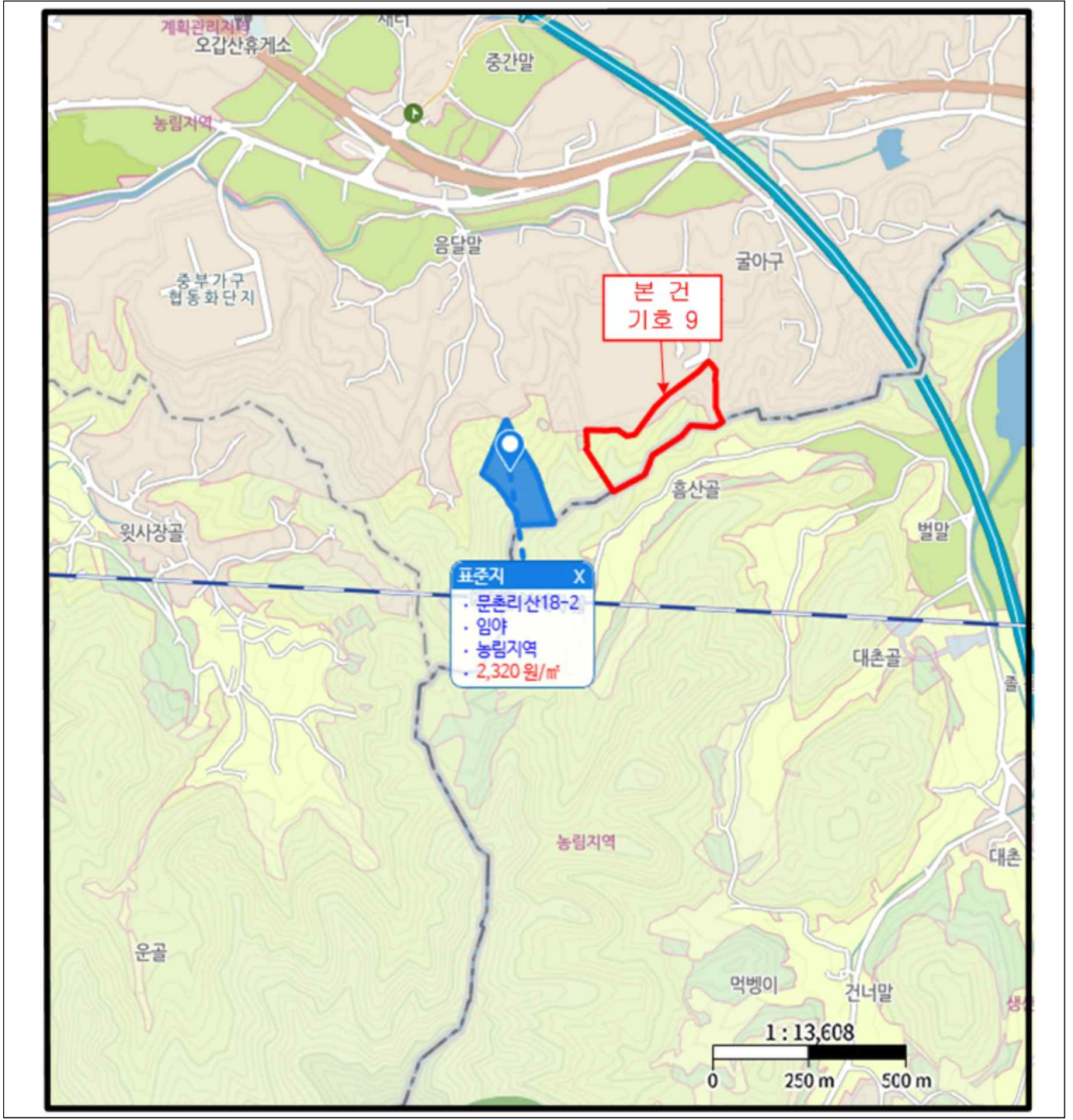
충청북도 음성군 생극면 송곡리 225 외



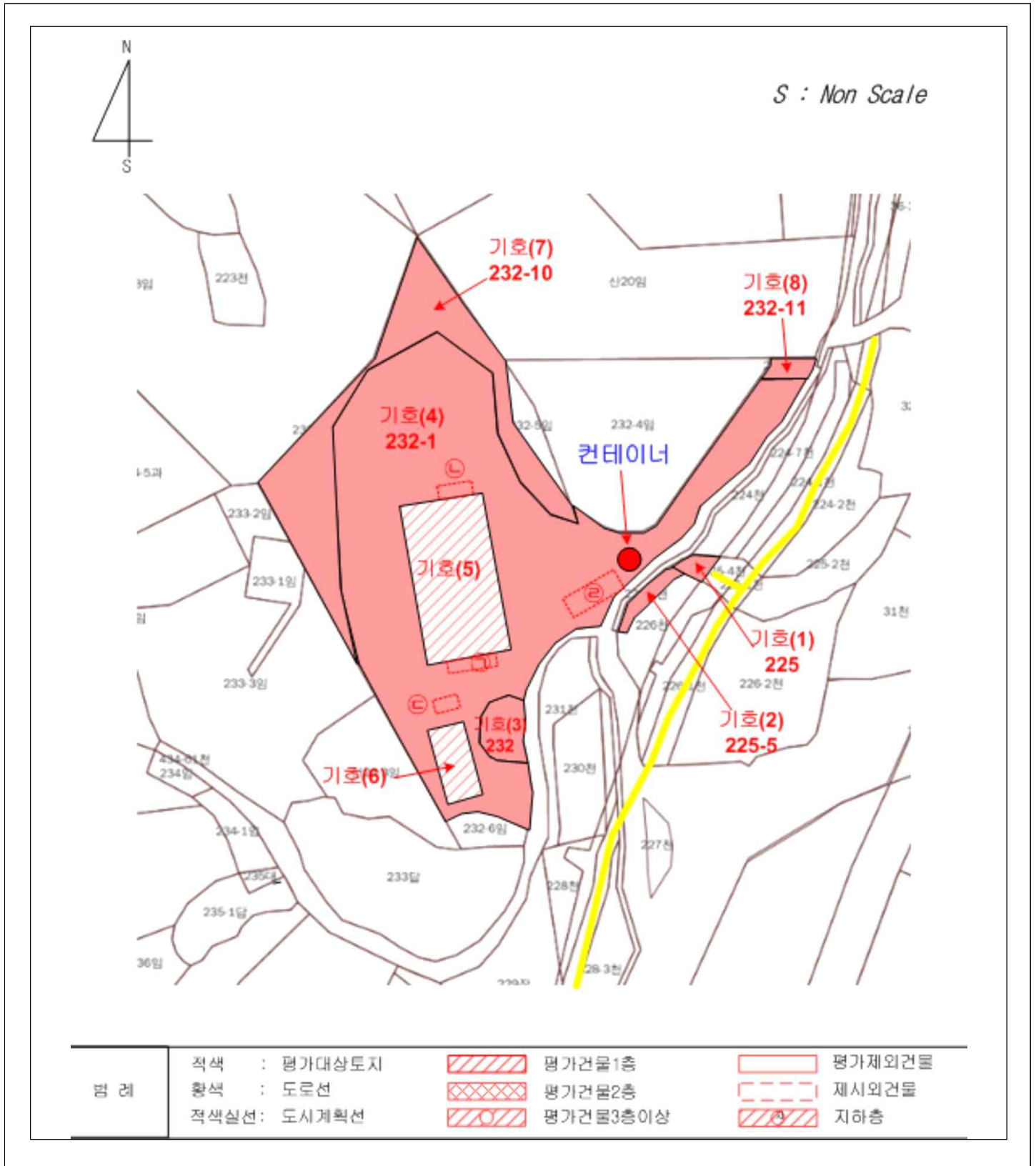
# 위 치 도



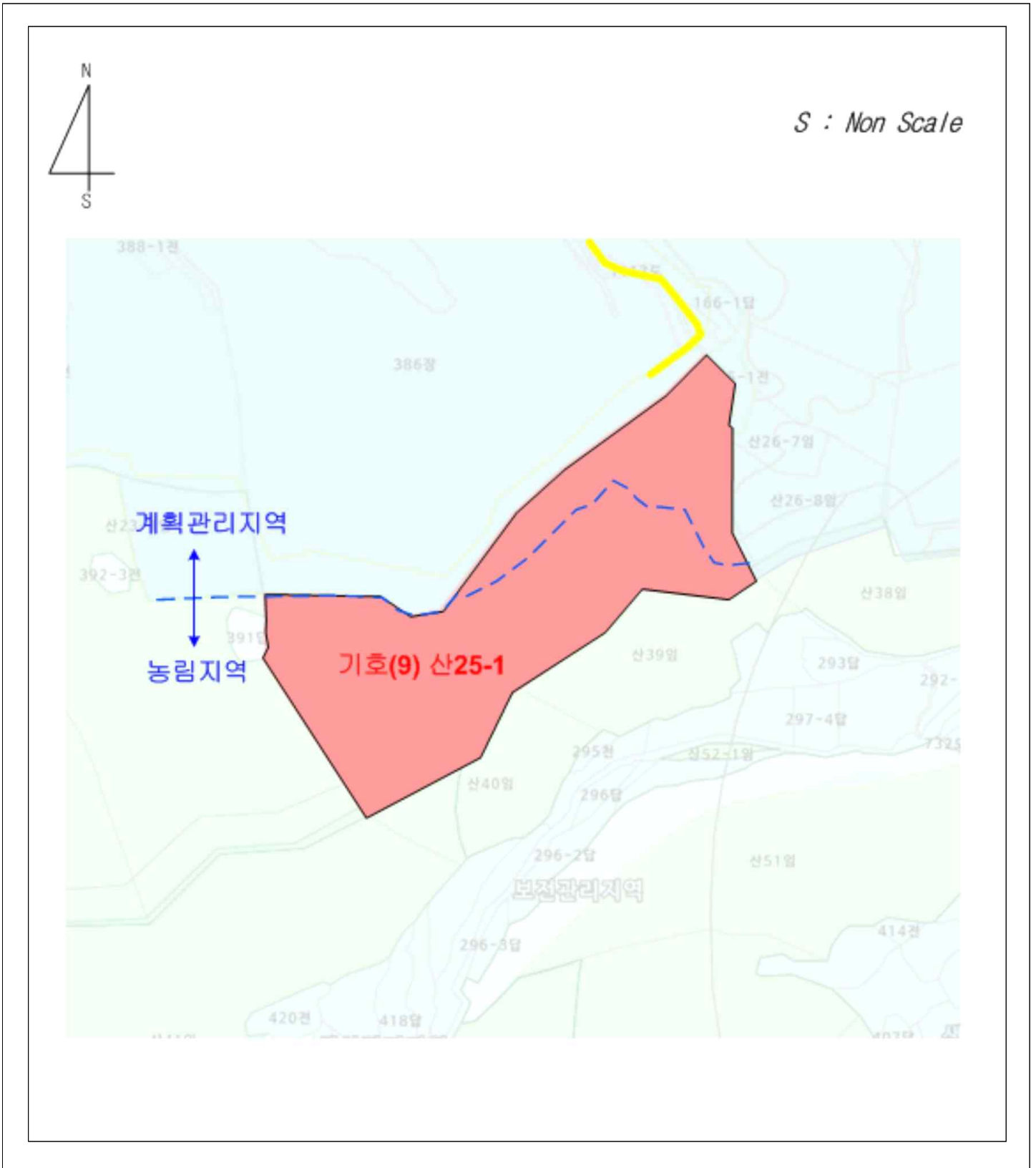
소재지	충청북도 음성군 감곡면 문촌리 산25-1
-----	------------------------



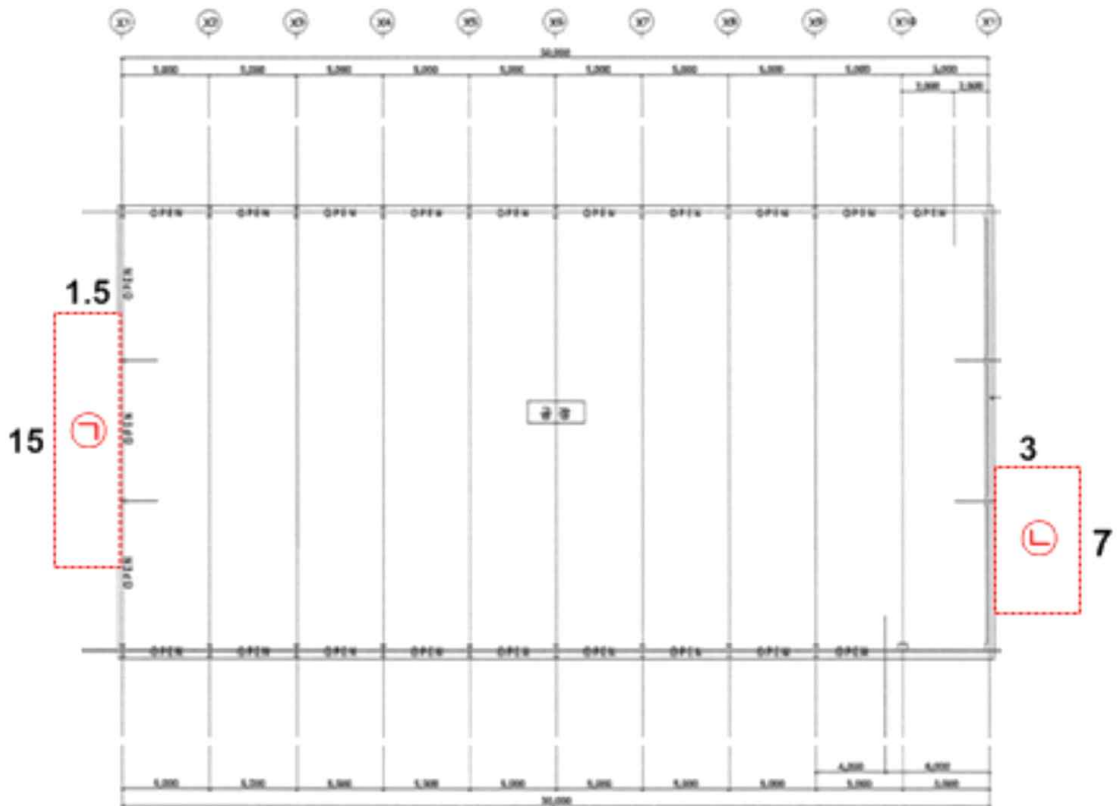
# 지적 및 건물 개황도



# 지 적 도



# 건물개황도

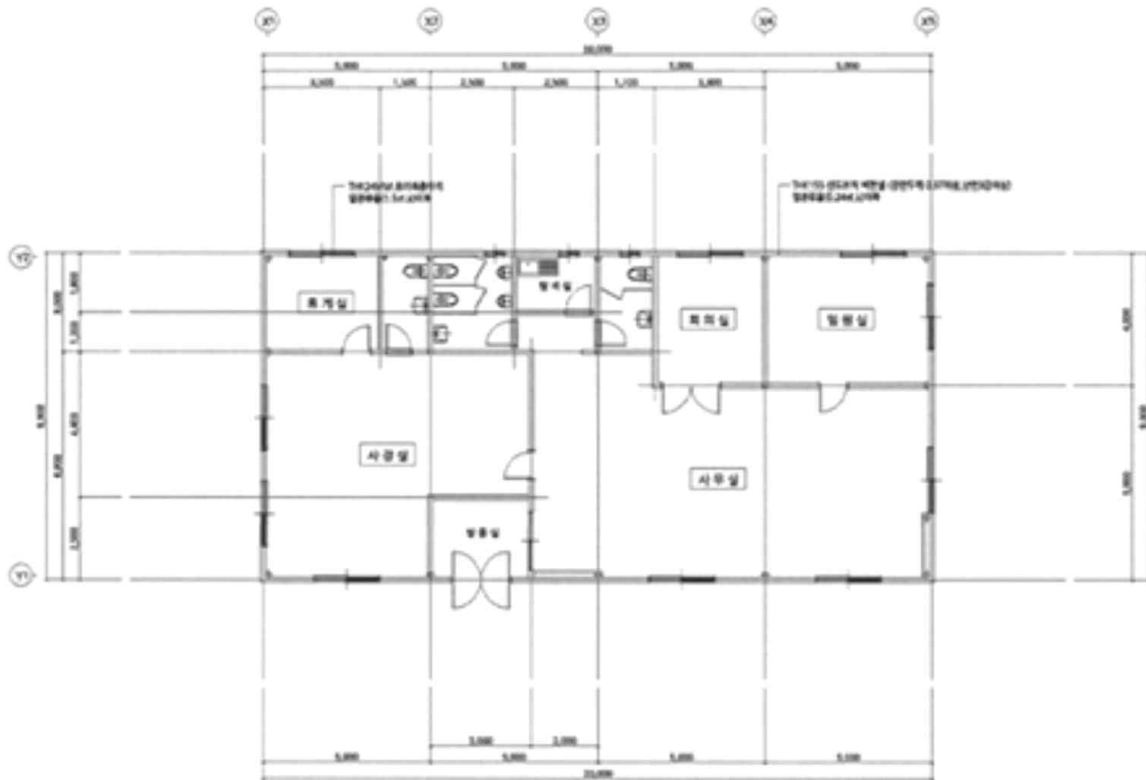


[기호(5) 공부상면적(가동호) : 1,280㎡]

[제시외건물 면적산출근거]

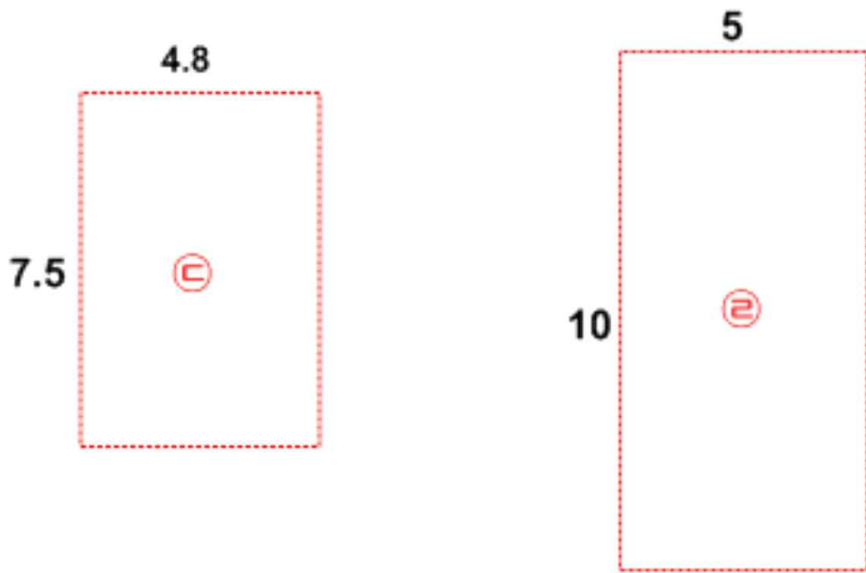
- ㉠ 경량철골조 강판지붕(배출구) : 15 x 1.5 ≒ 22.5㎡
- ㉡ 경량철골조 강판지붕(창고) : 7 x 3 ≒ 21㎡

# 건물개황도



[기호(6) 공부상면적(나동호) : 198㎡]

# 건물개황도



**[제시외건물 면적산출근거]**

- ㉠ 경량철골조 판넬지붕(참고) :  $7.5 \times 4.8 \approx 36\text{m}^2$
- ㉡ 콘크리트조(세척시설) :  $10 \times 5 \approx 50\text{m}^2$

# 사 진 용 지



본건 전경



기호 1



기호 2



기호 3 및 기호 6

# 사 진 용 지



기호 4(복측촬영)



기호 5, 제시외 (ㄱ)



기호 7

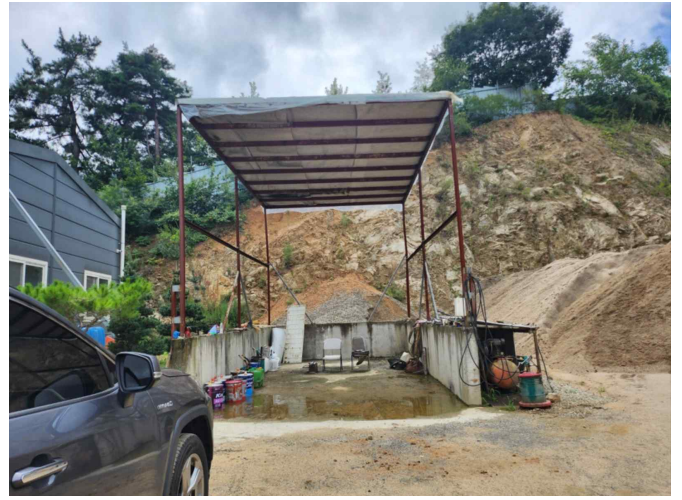


기호 8

# 사 진 용 지



제시외 (ㄴ)



제시외 (ㄷ)



제시외 (ㄹ)



컨테이너

# 사 진 용 지



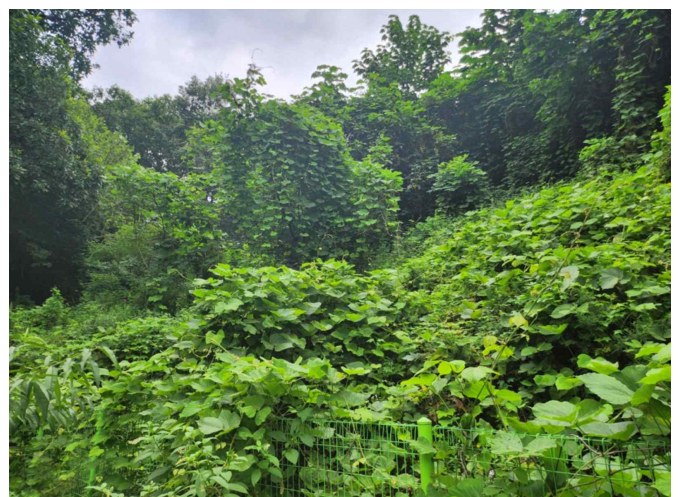
수도시설



기호 9(동측부분)



기호 9(중간 및 서측부분)



기호 9

# 사 진 용 지



기계기구 1



기계기구 1



기계기구 1



기계기구 1

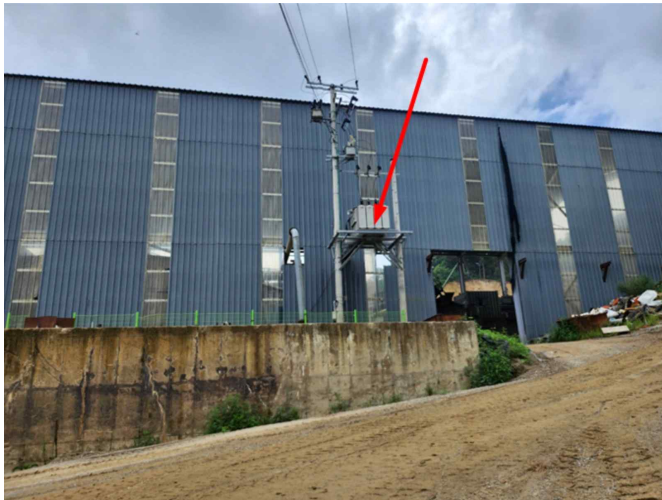
# 사 진 용 지



기계기구 1



기계기구 1



기계기구 2



기호(1-8) 주위환경