

# 감정평가서

건명	이상윤 소유물건(2025타경20309)
의뢰인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주
감정서번호	2504-01-09

## (토지및건물)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

최장근

감정평가액	삼억팔백오십만삼백원정(₩308,500,300.-)					
의뢰인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 논산지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	이상윤 (2025타경20309)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.18	2025.04.11 ~ 2025.04.18	2025. 04. 19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	2668	토지	2668	-	248,674,000
	건물	223.62	건물	223.62	-	48,133,200
	제시외건물	304.3	제시외건물	304.3	-	9,673,100
	수목	2식	수목	2식	-	2,020,000
합계						₩308,500,300
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 논산시 은진면 시요리 소재 “시요2리마을회관” 남서측 인근에 위치하는 토지·건물에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 본건 평가대상물건의 개요

#### 가. 본건 평가대상 건물의 개요

일련 번호	소재지 · 도로명주소	구조	용도	공부상 면적(㎡)
1	충청남도 논산시 은진면 시요리 476-2 가동 충청남도 논산시 은진면 매죽현로480번길 34-1	시멘블럭구조 칼라강관지붕 1층	근린생 활시설	33.48
2	충청남도 논산시 은진면 시요리 476-2 나동 충청남도 논산시 은진면 매죽현로480번길 34-1	경량철골구조 칼라강관지붕 1층	동물및식물 관련시설	94.5
7	충청남도 논산시 은진면 시요리 146 충청남도 논산시 은진면 매죽현로480번길 34	벽돌조 슬래 브지붕 단층	주택	95.64

#### 나. 본건 평가대상 토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (24년. 원/㎡)
3	시요리 476-2	대	582	단독주택 등	계획관리	세로(가)	부정형 평지	40,900
4	시요리 477	전	955	전 등	계획관리	세로(가)	부정형 평지	17,200
5	시요리 475	대	893	일시 전 등	계획관리	세로(가)	부정형 평지	39,600
6	시요리 146	잡종지	238	단독주택 등	계획관리	세각(가)	사다리 평지	38,400

### 3. 목록표시근거 및 기준시점

본건의 목록표시는 귀 제시목록에 의하였으며 본건의 가격조사 완료일자인 2025.04.18일 을 기준시점으로 하였습니다.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건에 대한 권리상태 · 물적 제반사항 등에 대하여는 2025.04.11.~ 2025.04.18에 조사 하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치 결정

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련법규에서 규정하는 감정평가방법 및 감정평가 일반 이론에 의하여 평가하였으며 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하였습니다.

### 2. 감정평가조건

#### 가. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

#### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법

#### 가. 감정평가방식(「감정평가에 관한 규칙」 제 11조)

감정평가방식은

원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

비교방식 : 거래사례비교법·임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식이 있습니다.

#### 나. 대상물건 가액을 산정하는 감정평가방법

대상물건 가액을 산정하는 감정평가 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,

「부동산 가격공시에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 감정 평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법(토지가액 평가방법), 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있습니다.

## **2. 토지·건물에 대한 감정평가방법 규정**

가. 「부동산가격공시에 관한 법률」 제9조는 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 표준지공시지가를 기준으로 평가하도록 규정하고 있고

나. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에서는 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용 가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 하나, 다만 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다고 규정하고 있으며

다. 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에서는 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다고 규정하고 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있습니다.

라. 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에서는 건물을 감정평가할 때에는 원가법을 적용하도록 규정하고 있고

마. 또한 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액의 조정에 대하여 규정하고 있는 바 그 내용은

「감정평가에 관한 규칙」 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(주된 방법)을 적용하여 감정평가 하도록 하고 다만 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있으며

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 위의 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 원가방식, 비교방식, 수익방식의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하도록 규정하고 있고

위에 따른 검토 결과 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 3. 감정평가방법의 적용

가. 본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」·「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」·「감정평가에 관한 제 규정」·「감정평가 일반이론 등과 인근 평가전례가격, 거래사례가격, 가격수준 등을 종합 참작하여 평가하였습니다.

### 나. 주된 감정평가방법

본건 토지는 「감정 평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법과 거래사례비교법에 의하여 산정된 시산 가액의 합리성을 검토하여 적정하다고 판단되는 가액을 적용하여 평가하였고, 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 적용하여 평가하였습니다.

### 다. 다른 감정평가방법의 적용 여부

본건 토지는 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의하여 합리성을 검토 하였으며 본건 토지의 특성상 다른 감정평가방법인 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 원가법 및 수익환원법에 의한 시산단가 및 시산가액의 검토는 생략하였고, 본건 건물의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 주된 감정평가 방법 이외의 다른 감정평가 방법에 의한 시산단가 및 시산가액의 검토는 생략하였습니다.

### 라. 본건 건물의 감정평가방법

(1) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

(2) 본건 건물 및 제시외건물은 구조·사용자재·시공의 정도와 질·부대설비 상황 등을 감안한 원가법으로 평가하였으며 제시외건물은 개략적인 실측면적으로 면적 사정하였고

(2) 건물 및 제시외건물은 현상을 참작하여 관찰감가 하였습니다.

(3) 본건 (1) 건물은 공부상 시요리 476-2 지상에 소재하며 공부상 근린생활시설로 되어 있으나 실제로는 (3) 토지 및 (4) 토지상에 걸쳐 소재하고 실제 창고로 이용 중인 것으로 개략적으로 조사되는바 구조·규모로 보아 대체로 동일성이 인정되는 것으로 판단되어 평가하였으니 경매관련 이해관계인은 참고하시기 바랍니다.

(4) 본건 (2) 건물은 공부상 시요리 476-2 지상에 소재하는 것으로 되어 있으나 실제로는 476-2 지상 및 타인 지상(476-1)에 일부 소재하는 것으로 개략적으로 조사되고 본건 (7) 건물은 공부상 시요리 146 지상에 소재하는 것으로 되어 있으나 실제 146 지상 및 지적도상 도로에 걸쳐 소재하는 것으로 개략적으로 조사되나 장기간 관행적으로 사용하

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

고 있고 사용·수익에 지장이 없을 것으로 판단되어 타인 지상 소재 및 지적도상 도로 소재 등에 관계없이 건물을 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

(5) 본건 제시외건물 ㉠ ㉡은 (3)토지 및 (4) 토지 상에, 제시외건물 ㉢은 (3) 토지 및 지적도상 도로 및 타인 지상(476-1)에 소재하는 것으로 개략적으로 조사되고 제시외건물 ㉣은 (6) 토지 및 지적도상 도로에 소재하는 것으로 개략적으로 조사되며 제시외건물 ㉤은 지적도상 도로에 소재하는 것으로 개략적으로 조사되나 장기간 관행적으로 사용하고 있고 사용수익에 지장이 없을 것으로 판단되어 타인 지상 등 소재에 관계없이 평가하였으니 경매관련 이해관계인은 참고하시기 바랍니다.

### 마. 본건 토지의 감정평가방법

(1) 본건 토지는 위치·부근의 상황·입지조건·교통의 편부·일조·지세·방위·토질·토양·접근조건·형상·이용 상태·효용성 등을 감안하였습니다.

(2) 본건 토지 (6) 토지 상의 대문·담장 등은 토지와 분리가 용이하지 아니한 부가물로 이를 토지에 포함하여 평가하였습니다.

(3) 본건 (3.4.5.6) 토지 일부를 현황 도로로 이용 중인 것으로 개략적으로 조사되어 이를 감안하여 전체 토지를 기준한 평균단가를 적용하여 평가하였으며 현황도로로 이용 중인 부분의 정확한 위치, 면적 등은 별도 지적경계측량 등이 필요할 것으로 판단되며 측량 결과에 따라 감정평가액에 다소의 차이가 발생할 수도 있으니 참고하시기 바랍니다.

(4) 본건 (5) 토지의 공부상 지목은 “대”이나 일시적으로 현황 “전”으로 이용 중이며 (6) 토지의 공부상 지목은 “잡종지”이나 현황 “대”로 이용 중입니다.

(5) 본건 (5) 지상에 별첨 지적개황도, 사진과 같이 관정 1식이 소재하고 있으나 마을 공동 소유로 탐문조사되며 과거에 마을 상수도용으로 사용하였으나 현재는 사용하지 않은 폐관정으로 조사되어 평가하지 아니하였으니 참고하시기 바랍니다.

(6) 본건 (3.4) 토지상에 소유자 미상의 감나무, 느티나무, 구상나무, 영산홍(진달래), 장미, 기타 수목이 소재하여 각 지번별로 수목 1식으로 평가하였으니 소유관계 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## IV. 건물가액(단가) 산출근거

### 1. 재조달원가 산정

가. 재조달 원가는 대상물건을 평가기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하는 것으로 대상물건을 일반적인 방법으로 생산 하거나 취득하는데 드는 비용으로 하였습니다.

나. 본건 건물의 재조달원가는 한국부동산연구원 - 한국감정평가사협회 발행 건축물 재조달원가자료집을 기준으로 생산자물가지수상승률 등을 감안 하였으며 본건 건물의 구조, 내·외장재, 기타 부대시설 등을 고려하여 결정하는 간접법을 적용 하였습니다.

### 다. 건물 표준단가

#### (1) 건축물 재조달원가 자료집(한국부동산연구원 - 한국감정평가협회 2024년)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
05-04-04-02	일반창고	블록조/목조지붕틀/대골슬레이트/4.5m	4	709,000	40(35~45)
05-04-04-02	일반창고	블록조/목조지붕틀/대골슬레이트/4.5m	5	658,000	40(35~45)
18-01-06-10	축사(비육돈사)	철골조/PIPE/철골지붕틀/샌드위치패널	3	706,000	25(20~30)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	2	1,792,000	45(40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,501,000	45(40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,227,000	45(40~50)

### 라. 재조달원가

번호	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수
1	창고	시멘블럭구조 칼라강판지붕 1층	600,000	40 (35~45)
2	축사	경량철골구조 칼라강판지붕 1층	250,000	25 (20~30)
7	주택	벽돌조 슬래브지붕 단층	1,320,000	45 (40~50)

(7) 건물의 기본적인 전기설비, 위생설비, 난방설비, 기타설비 등은 표준단가에 포함하여

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

재조달원가를 결정하였습니다.

## 2. 건물단가 산출

번호	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과연수	잔존내 용연수	적용단가 (원/㎡)	사용승인일
1	창고	600,000	40	26	14	210,000	1998- 08- 03
2	축사	250,000	25	25	2 (관찰감가)	20,000	2000- 01- 17
7	주택	1,320,000	45	31	14	410,000	1994

## 3. 건물의 시산가액

번호	구조	용도	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	시산가액
			공부	사정		
1	시멘블럭구조 칼라강판지붕 1층	창고	33.48	33.48	210,000	7,030,800
2	경량철골구조 칼라강판지붕 1층	축사	94.5	94.5	20,000	1,890,000
7	벽돌조 슬래 브지붕 단층	주택	95.64	95.64	410,000	39,212,400

## 4. 건물 감정평가액 결정

번호	구조	용도	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액
			공부	사정		
1	시멘블럭구조 칼라강판지붕 1층	창고	33.48	33.48	210,000	7,030,800
2	경량철골구조 칼라강판지붕 1층	축사	94.5	94.5	20,000	1,890,000
7	벽돌조 슬래 브지붕 단층	주택	95.64	95.64	410,000	39,212,400

## 3. 그 밖의 사항

없습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## V. 토지가액(단가) 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지단가 및 가액 산정

#### 가. 비교표준지의 선정

##### (1) 비교표준지 및 공시지가

(공시기준일: 2025. 01. 01)

번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	시요리 161	489	대	단독	계획관리	세로(가)	사다리 평지	42,000
B	시요리 253	3,917	답	답	계획관리	세로(가)	부정형 평지	16,800

##### (2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용 상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고 비교 가능한 위의 표준지를 선정 하였습니다.

#### 나. 시점수정

국토교통부장관이 매월 조사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 결정 하였습니다.

##### 충청남도 논산시 계획관리지역 지가변동률

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01.~ 2025.02.28	0.128%	02월까지 누계
2025.02.01.~ 2025.02.28	0.065%	02월 변동분
누 계 (2025.01.01.~ 2025.04.18)	0.242% (1.00242배)	$(1+0.00128)^*(1+0.00065*49/28)$ ≒1.00242

※ 2025.03.01.~ 2025.04.18일까지의 지가변동률은 2025년 03월·04월 지가변동률이 고시되지 아니하여 2025년 02월 지가변동률을 일할 계산하여 적용하였습니다.

#### 다. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

#### 라. 개별요인 비교

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

**(1) 개별요인 비교항목**

**(가) 대 - 주거용**

개 별 요 인		
조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 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, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (임체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## (나) 전

개 별 요 인		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## (2) 개별요인비교치

번호	구분	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
3	본건 토지 (3)	1.00	0.96	1.00	0.88	1.00	1.00	0.845
	비교표준지 (A)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 비교표준지에 비하여 접근조건, 획지조건(현황 도로 등) 열세함							
4	본건 토지 (4)	--	1.13	1.08	1.08	1.00	1.00	1.318
	비교표준지 (B)	--	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 비교표준지에 비하여 접근조건, 자연조건, 획지조건 우세함							

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

번호	구분	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
5	본건 토지 (5)	1.00	0.94	1.00	0.82	1.00	1.00	0.771
	비교표준지 (A)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 비교표준지에 비하여 접근조건, 획지조건(현황 도로 등) 열세함							
6	본건 토지 (6)	1.00	0.96	1.00	0.81	0.98	1.00	0.762
	비교표준지 (A)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 비교표준지에 비하여 접근조건, 획지조건(현황 도로 등), 행정적조건 열세함							

### 마. 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067, 1993.9.10.선고 92누1930, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가 수준을 적정하게 반영하기 위하여 평가전례·방매사례·인근지 시세 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

### (1) 산식

사례기준 비교표준지가격 : 사례가격 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인

기준시점 비교표준지가격 : 공시지가 x 시점수정

### (2) 본건 및 인근 평가사례

【출처: 협회 감정평가정보】

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	시묘리 500-0	대	375	계획관리	단독	125,000	경매 2023-07-28
2	시묘리 400-0	대	582	계획관리	창고용	103,000	경매 2023-10-10
3	시묘리 400	대	893	계획관리	대	102,000	경매 2023-10-10
4	시묘리 100	잡종지	238	계획관리	단독	92,000	경매 2023-10-10
5	시묘리 400	전	955	계획관리	전 등	58,000	경매 2023-10-10

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
6	시묘리 ○○-○	답	1,954중 1,375.71	계획관리	답	65,000	경매 2024-12-19
7	시묘리 ○○-○	전	1,369중 977.86	계획관리	전	40,000	경매 2024-12-19
8	시묘리 7○○-○	답	1,418중 1,012.86	계획관리	답	83,000	경매 2024-12-19
9	시묘리 7○○-○	답	1,310중 935.71	계획관리	답	76,000	경매 2024-12-19

### (3) 인근지역 유사토지 지가수준

인근 유사 토지의 지가 수준은 대 90,000원/㎡ ~ 120,000원/㎡, 전 60,000원/㎡ ~ 90,000원/㎡ 정도로 조사됩니다.

### (4) 그 밖의 요인 보정치 산정 및 결정

#### (가) 평가기준시점 현재 평가사례기준 비교표준지가격

##### 1) 비교사례 선정

인근에 위와 같이 평가사례가 있으나 평가사례 (2~5)는 본건의 평가사례로서 사례 선정에서 제외하고 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 평가사례 (1.8)을 사례로 선택하였습니다.

##### 2) 사정보정

평가사례는 전문가가 실시한 감정평가 사례로서 사정보정이 필요하지 않은 정상적인 사례로 판단됩니다.(1.000)

##### 3) 시점수정치

국토교통부장관이 매월 조사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 결정 하였습니다.

평가사례 (1) 충청남도 논산시 계획관리지역(23.07.28~ 25.04.18) : 1.01567

2023.07.01 ~ 2023.07.31 : - 0.007

2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.011

2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.045

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.040

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.131

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.132

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.960

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.128

2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.065

$(1 - 0.00007 * 4/31) * (1 + 0.00011) * (1 + 0.00045) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00131) * (1 + 0.00132) * (1 + 0.00960) * (1 + 0.00128) * (1 + 0.00065 * 49/28) \doteq 1.01567$

평가사례 (8) 충청남도 논산시 계획관리지역(24.12.19~ 25.04.18) : 1.00270

2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.066

2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.128

2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.065

$(1 + 0.00066 * 13/31) * (1 + 0.00128) * (1 + 0.00065 * 49/28) \doteq 1.00270$

#### 4) 지역요인 비교

평가사례 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

#### 5) 개별요인 비교

##### 가) 개별요인비교항목표

위 개별요인비교항목표 참조 바랍니다.

##### 나) 개별요인비교표

번호	구분	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	비교표준지(A)	1.05	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.061
	평가사례 (1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지는 평가사례에 비하여 가로조건, 접근조건 우세함							
2	비교표준지(B)	--	0.73	0.95	0.90	1.00	1.00	0.624
	평가사례 (8)	--	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지는 평가사례에 비하여 접근조건, 자연조건, 획지조건 열세함							

#### 6) 평가사례기준 비교표준지가격

표준지 번호	사례번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준가격(원/㎡)
A	1	125,000	1.000	1.01567	1.000	1.061	134,703
B	8	83,000	1.000	1.00270	1.000	0.624	51,931

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(나) 평가기준시점 현재 비교표준지가격

비교표준지	비교표준지 공시지가	시점수정치	비교표준지 가격(원/㎡)
A	42,000	1.00242	42,101
B	16,800	1.00242	16,840

(다) 그 밖의 요인보정치 산정 및 결정

비교표준지	사례번호	사례기준 비교 표준지가격(①)	기준시점 비교 표준지가격(②)	산정격차율 (①/②)	적용격차율
A	1	134,703	42,101	3.1995	3.20
B	8	51,931	16,840	3.0837	3.08

위와 같이 평가사례로부터 그 밖의 요인 보정치가 산정되었으며 위의 제반 사항을 고려하고 공시지가와 시가와와의 균형 및 형평성 등을 종합 참작하여 비교표준지 (A)는 220% (3.20), 비교표준지 (B)는 208%(3.08)을 상향보정하는 것이 적정할 것으로 판단됩니다.

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

번호	지번	공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
3	시묘리 476- 2	42,000	1.00242	1.000	0.845	3.20	113,842	114,000
4	시묘리 477	16,800	1.00242	1.000	1.318	3.08	68,363	68,000
5	시묘리 475	42,000	1.00242	1.000	0.771	3.20	103,873	104,000
6	시묘리 146	42,000	1.00242	1.000	0.762	3.20	102,660	103,000

산식=공시지가x시점수정치x지역요인x개별요인x그 밖의 요인(적용단가는 백원 단위에서 사사오입)

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

번호	소재지 지번	지목	면적	적용단가	사산가액
3	시묘리 476- 2	대	582	114,000	66,348,000
4	시묘리 477	전	955	68,000	64,940,000

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

번호	소재지 지번	지목	면적	적용단가	사산가액
5	시묘리 475	대	893	104,000	92,872,000
6	시묘리 146	잡종지	238	103,000	24,514,000

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

거래사례비교법이라 함은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성 요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말합니다.

#### 가. 비교거래사례 선정

##### (1) 인근 유사물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

번호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래단가 (원/㎡)	거래시점
가	시묘리 600- 0외	대	571	계획관리	148,862	2020- 11- 07
나	시묘리 500- 0	대	112	계획관리	60,714	2022- 10- 07
다	시묘리 600- 0	대	110	계획관리	90,909	2024- 10- 10
라	시묘리 200- 0	답	1,895	계획관리	60,474	2022- 07- 02
마	시묘리 300- 00	전	336	계획관리	95,238	2022- 07- 20
바	시묘리 300- 00	전	59	계획관리	101,694	2022- 07- 20

##### (2) 사례선정

본건 평가대상 토지 인근에 소재하는 위의 거래사례 중에서 평가대상 토지와 용도지역 · 이용 상황 · 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 본건 평가대상 토지와 직접적인 비교가 능성이 가장 크다고 판단되는 거래사례 (다.라)를 비교거래사례로 선정하였습니다.

#### 나. 사정보정

대체로 적절한 사례로 판단되어 별도 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.000)

#### 다. 시점수정

국토교통부장관이 매월 조사 · 발표하는 지가변동률을 시점수정치로 결정 하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

거래사례 (다) 충청남도 논산시 계획관리지역(24.10.10~ 25.04.18) : 1.00428

2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.073

2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.068

2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.066

2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.128

2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.065

$(1+0.00073*22/31)*(1+0.00068)*(1+0.00066)*(1+0.00128)*(1+0.00065*49/28) \approx 1.00428$

거래사례 (라) 충청남도 논산시 계획관리지역(22.07.02~ 25.04.18) : 1.01994

2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.231

2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.200

2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.142

2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.092

2022.11.01 ~ 2022.11.30 : - 0.036

2022.12.01 ~ 2022.12.31 : - 0.129

2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.286

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.960

2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.128

2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.065

$(1+0.00231*30/31)*(1+0.00200)*(1+0.00142)*(1+0.00092)*(1-0.00036)*(1-0.00129)*$

$(1+0.00286)*(1+0.00960)*(1+0.00128)*(1+0.00065*49/28) \approx 1.01994$

## 라. 지역요인 비교

거래사례 토지는 본건 토지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

## 마. 개별요인 비교

### (1) 개별요인비교항목표

위 개별요인비교항목표 참조 바랍니다.

### (2) 개별요인비교표

번호	구분	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
3	본건 토지 (3)	0.98	0.95	1.00	1.32	1.00	1.00	1.229
	거래사례 (다)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 거래사례에 비하여 가로조건, 접근조건 열세, 획지조건 우세함							

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

번호	구분	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
4	본건 토지 (4)	--	0.99	1.00	1.01	1.00	1.00	1.000
	거래사례 (라)	--	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 접근조건 열세, 획지조건 우세함							
5	본건 토지 (5)	0.98	0.93	1.00	1.24	1.00	1.00	1.130
	거래사례 (다)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 거래사례에 비하여 가로조건, 접근조건 열세, 획지조건 우세함							
6	본건 토지 (6)	0.98	0.95	1.00	1.21	0.98	1.00	1.104
	거래사례 (다)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 거래사례에 비하여 가로조건, 접근조건, 행정적조건 열세, 획지조건 우세함							

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

본건토지번호	거래사례번호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
3	다	90,909	1.000	1.00428	1.000	1.229	112,205	112,000
4	라	60,474	1.000	1.01994	1.000	1.000	61,679	62,000
5	다	90,909	1.000	1.00428	1.000	1.130	103,166	103,000
6	다	90,909	1.000	1.00428	1.000	1.104	100,793	101,000

산식=거래단가x사정보정x시점수정x지역요인x개별요인(적용단가는 백원 단위에서 사사오입)

### 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

번호	소재지 지번	지목	면적	적용단가	사산가액
3	시묘리 476-2	대	582	112,000	65,184,000
4	시묘리 477	전	955	62,000	59,210,000

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

번호	소재지 지번	지목	면적	적용단가	사산가액
5	시묘리 475	대	893	103,000	91,979,000
6	시묘리 146	잡종지	238	101,000	24,038,000

### 3. 토지단가 결정

위와 같이 공시지가기준법에 의한 시산단가·시산가액 및 거래사례비교법에 의한 시산단가·시산가액이 산정 되었으며 공시지가기준법에 의하여 산정된 가액과 거래사례비교법에 의하여 산정된 가액이 다소 차이가 있게 산정 되었으나 대체로 허용가능한 범위내에 속하고 있는 것으로 판단되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 아래 가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

번호	공시지가기준법		거래사례비교법		결정가액	
	단가	시산가액	단가	시산가액	단가	결정가액
3	114,000	66,348,000	112,000	65,184,000	114,000	66,348,000
4	68,000	64,940,000	62,000	59,210,000	68,000	64,940,000
5	104,000	92,872,000	103,000	91,979,000	104,000	92,872,000
6	103,000	24,514,000	101,000	24,038,000	103,000	24,514,000

### 4. 그 밖의 사항

없습니다.

### VI. 감정평가액 결정의견

본건 토지는 공시지가기준법(거래사례비교법 포함), 건물은 원가법에 의하여 산정된 시산가액을 다른방식(원가법, 거래사례비교법 및 수익환원법)에 의하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토 하여야 하나 본건 부동산의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요 하다고 판단되어 본건 토지의 위치·부근의 상황 및 주위 환경, 교통상황 등 제반입지조건, 기타 본건의 가치형성에 영향을 미치는 제반요인과 본건과 대체·경쟁관계에 있는 유사 토지의 가격수준·거래사례가격·평가전례가격·거래가능가격·호가 등과 건물의 구조·사용자재·시공정도와 질·부대설비상황 등 제반 가치형성요인을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지단가 및 토지가액의 합

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

리성과 원가법에 의한 건물단가 및 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 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	충청남도 논산시 은진면 시요리  [도로명 주소] 충청남도 논산시 은진면 매죽현로 480번길 34-1	476-2 가동          위 지상	근린생 활시설	시멘블럭구조 칼라강판지붕 1층	33.48	33.48	210,000	7,030,800	실제 476-2 477 양지상소재
2	충청남도 논산시 은진면 시요리  [도로명 주소] 충청남도 논산시 은진면 매죽현로 480번길 34-1	476-2 나동          취 지상	동물 및 식물 관 련시설	경량철골구조 칼라강판지붕 1층	94.5	94.5	20,000	1,890,000	실제 476-2 일부 타인 지상 소재 (476-1) 관찰감가
3	충청남도 논산시 은진면 시요리	476-2	대	계획관리지역	582	582	114,000	66,348,000	일부 현황도로 평균단가

# 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	
4	충청남도 논산시 은진면 시요리	477	전	계획관리지역	955	955	68,000	64,940,000	일부건부지 및현황도로 평균단가
5	충청남도 논산시 은진면 시요리	475	대	계획관리지역	893	893	104,000	92,872,000	일시적으로 현황 "전" 일부 현황도로 평균단가
6	충청남도 논산시 은진면 시요리	146	잡종지	계획관리지역	238	238	103,000	24,514,000	현황 "대" 일부 현황도로 평균단가
7	충청남도 논산시 은진면 시요리	146							
	[도로명 주소] 충청남도 논산시 은진면 매죽현로 480번길 34	위 지상	주택	벽돌조 슬래 브지붕 단층	95.64	95.64	410,000	39,212,400	일부 지적 도상 도로 소재
	소 계  (제시외 건물 등)							₩296,807,200	
㉠	충청남도 논산시 은진면 시요리	476-2 477	축사 등	시멘트 블록 조 및 철파이 프조 칼라강 판지붕 단층	(157.8)	157.8	23,000	3,629,400	실측사정 관찰감가

# 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	
㉠	충청남도 논산시 은진면 시요리	476-2	축사 등	시멘트 블록 조 및 철파이 프조 칼라강 판지붕 단층	(106)	106	20,000	2,120,000	실측사정 관찰감가 일부 타인 지상 소재 (476-1) 일부 지적 도상 도로 소재
㉡	"	476-2 477	창고	철파이프조 비닐하우스	(24)	24	15,000	360,000	실측사정 관찰감가
㉢	"	146	보일러실	경량철골조 (일부벽체이 용) 칼라강판 지붕 단층	(8.7)	8.7	301,000	2,618,700	실측사정 관찰감가 일부 지적 도상 도로 소재
㉣	"	146	창고	조적조(일부 벽체및계단 이용) 슬래 브지붕 단층	(3.8)	3.8	175,000	665,000	실측사정 관찰감가 일부 지적 도상 도로 소재
㉤	"	146	차양	철파이프조 렉산지붕 단층	(4)	4	70,000	280,000	실측사정 관찰감가
㉥	"	476-2	수목	감나무, 영산 홍(진달래) 외	1식	1식	일괄	750,000	
㉦	"	477	수목	감나무, 느티 나무 외	1식	1식	일괄	1,270,000	
	소 계							₩11,693,100	
	<b>합 계</b>							<b>₩308,500,300.-</b>	
				이 하		여	백		

# 토지 감정평가 요항표

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

## **(1) 위치 및 주위환경**

본건은 충청남도 논산시 은진면 시묘리 소재 "시묘2리마을회관" 남서측 인근에 위치하며 주위는 농가주택, 전, 답, 임야 등으로 형성되어 있고 남측으로 산업단지가 위치하고 있습니다.

## **(2) 교통상황**

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 시내버스 승강장 소재하며 승강장까지의 거리 및 시내버스 운행 빈도, 공익시설 및 편익시설과의 거리, 접근성, 연계성 등으로 보아 일반적인 대중 교통사정은 대체로 보통인 편입니다.

## **(3) 형태 및 이용상태**

- (3) 부정형의 토지로 자체지반은 평탄하며 건부지 및 일부 현황 도로 등
- (4) 부정형의 토지로 인접 토지와 고저차 있으나 자체 지반은 대체로 평탄하며 전 및 일부 건부지, 현황 도로 등
- (5) 부정형의 토지로 현황 일시적으로 전으로 이용 중이며 일부 현황 도로 등
- (6) 대체로 사다리형의 토지로 인접 토지 및 인접 도로와 등고 평탄하여 건부지 및 일부 현황 도로 등으로 이용 중입니다.

## **(4) 인접 도로상태**

세로와 접하며(6토지는 세로각지) 각 필지 일부는 현황 도로입니다.

## **(5) 토지이용계획 및 제한상태**

(3.4.5.6) 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역입니다.

## **(6) 제시목록 외의 물건**

별첨 지적및건물개황도, 사진과 같이 제시외건물이 소재하여 종물 및 부합물로 평가하였습니다.

## **(7) 공부와의 차이**

본건 ((5) 토지의 공부상 지목은 "대"이나 현황 일시적으로 "전", (6) 토지의 공부상 지목은 "잡종지"이나 현황 "대"로 이용 중입니다.

# 토지 감정평가 요항표

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

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며 본건 (3.4) 토지상에 감나무, 느티나무, 구상나무, 영산홍(진달래), 장미, 기타 수목이 소재하여 각 지번 별로 수목 1식으로 평가하였습니다.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

(1) 시멘블럭구조 칼라강판지붕 1층건으로  
 내외벽 : 블록 노출 마감 및 페인팅 마감 등  
 바닥 : 콘크리트 등입니다.

(2) 경량철골구조 칼라강판지붕 1층건으로  
 외벽 : 경량철판 마감 등  
 창호 : 새시 유리창 등입니다.

(7) 벽돌조 슬래브지붕 단층건으로  
 외벽 : 적연외 치장쌓기 등  
 내벽 : 벽지 및 내장타일 등  
 창호 : 새시 유리창 등입니다.

## (2) 이용상태

(1) 창고  
 (2) 축사(공실)  
 (7) 주택으로 이용중입니다.

## (3) 설비내역

(7) 기본적인 급배수 급탕설비, 위생설비, 난방설비, 기타설비 등이 되어 있습니다.

## (4) 부합물 및 종물

별첨 지적 및 건물개황도, 사진과 같이 종물 및 부합물이 소재하여 평가하였습니다.

# 건물감정평가요항표

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

## (5) 공부와의 차이

본건 (1) 건물의 공부상 용도는 "근린생활시설"이나 현황 "창고"로 조사됩니다.

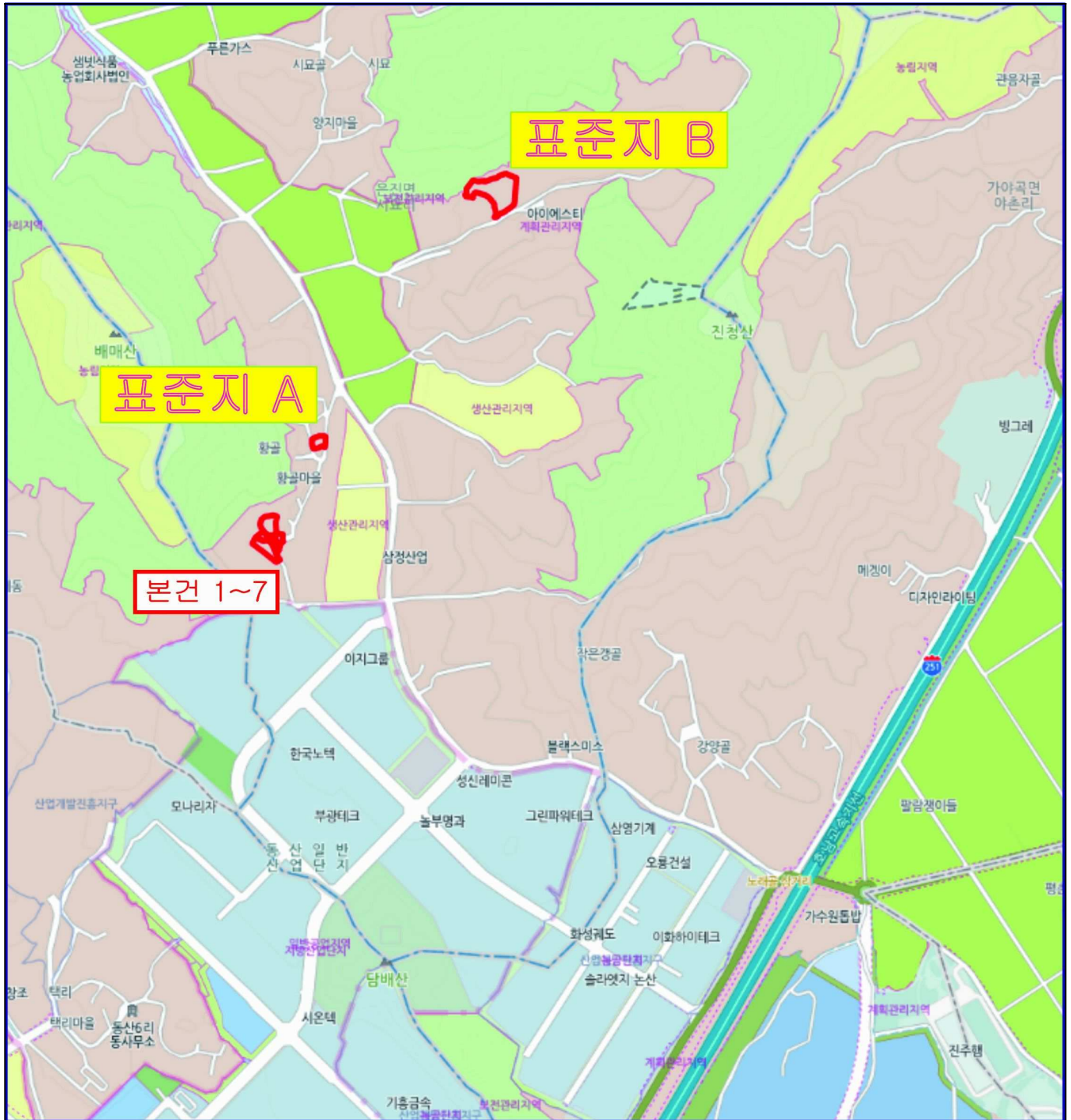
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며 본건 건물 및 제시외건물의 소재 위치 등은 평가의견란을 참고하시기 바랍니다.

# 광역위치도

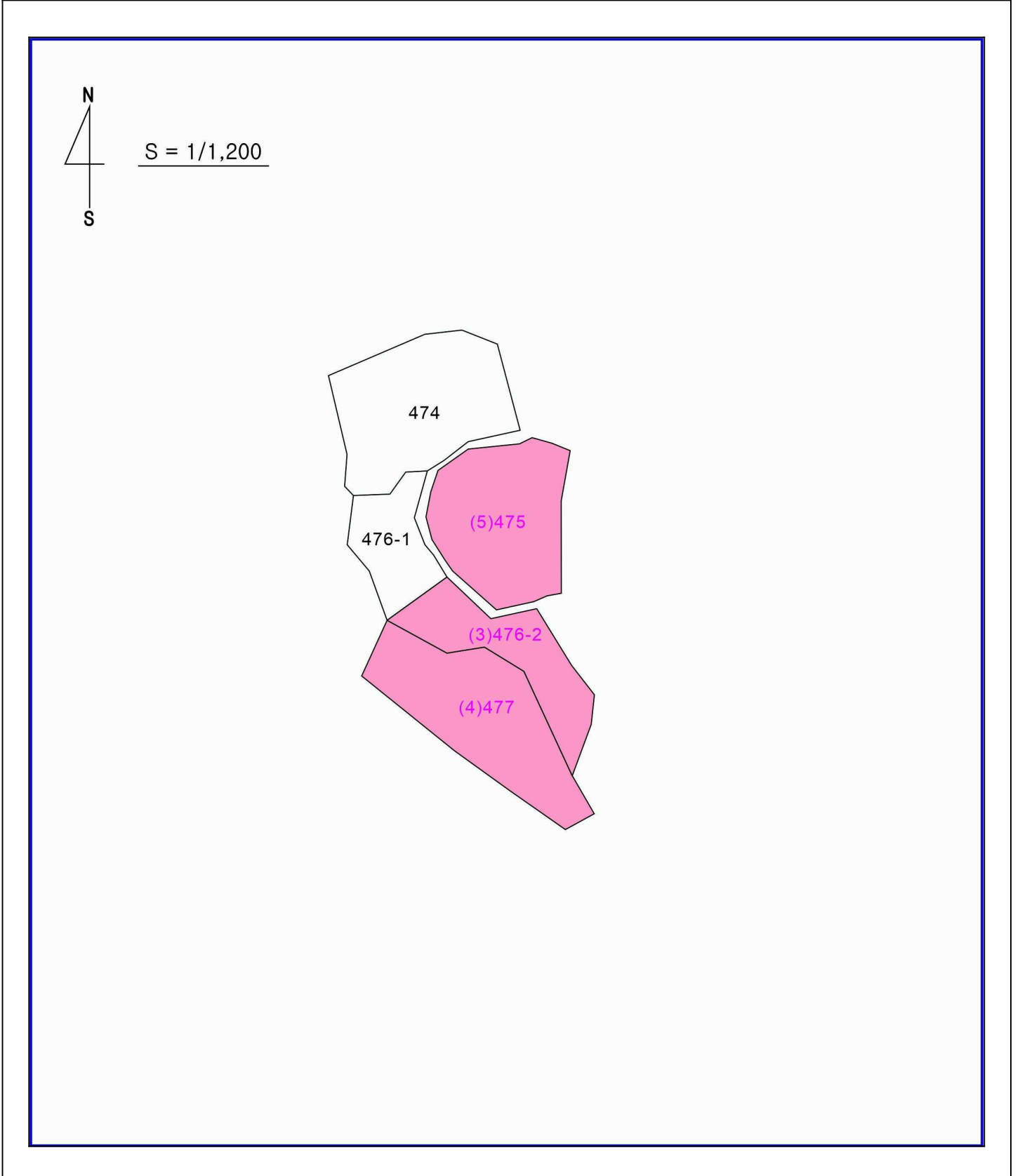


소재지	충청남도 논산시 은진면 시묘리 476-2 가동 외
-----	-----------------------------

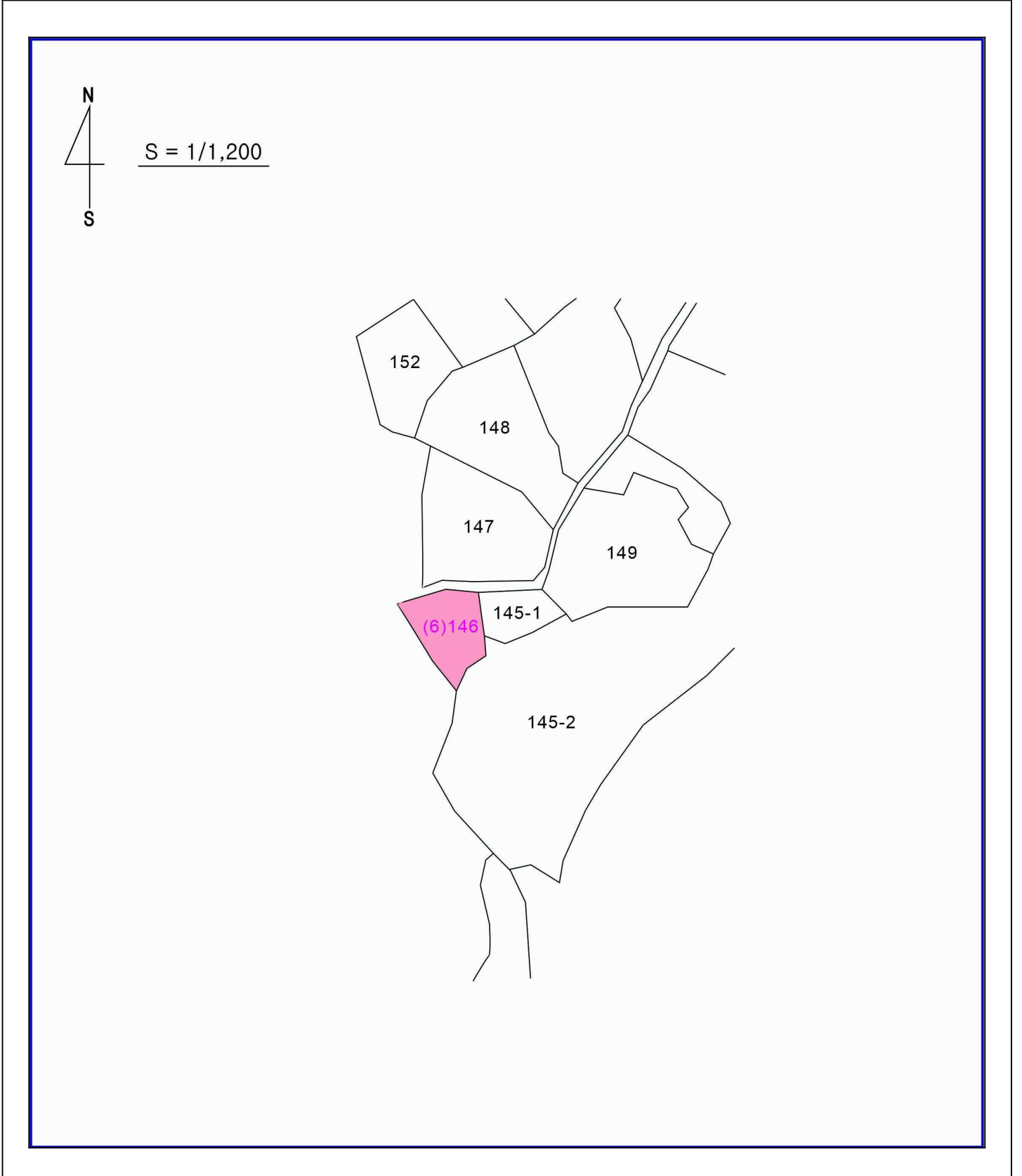




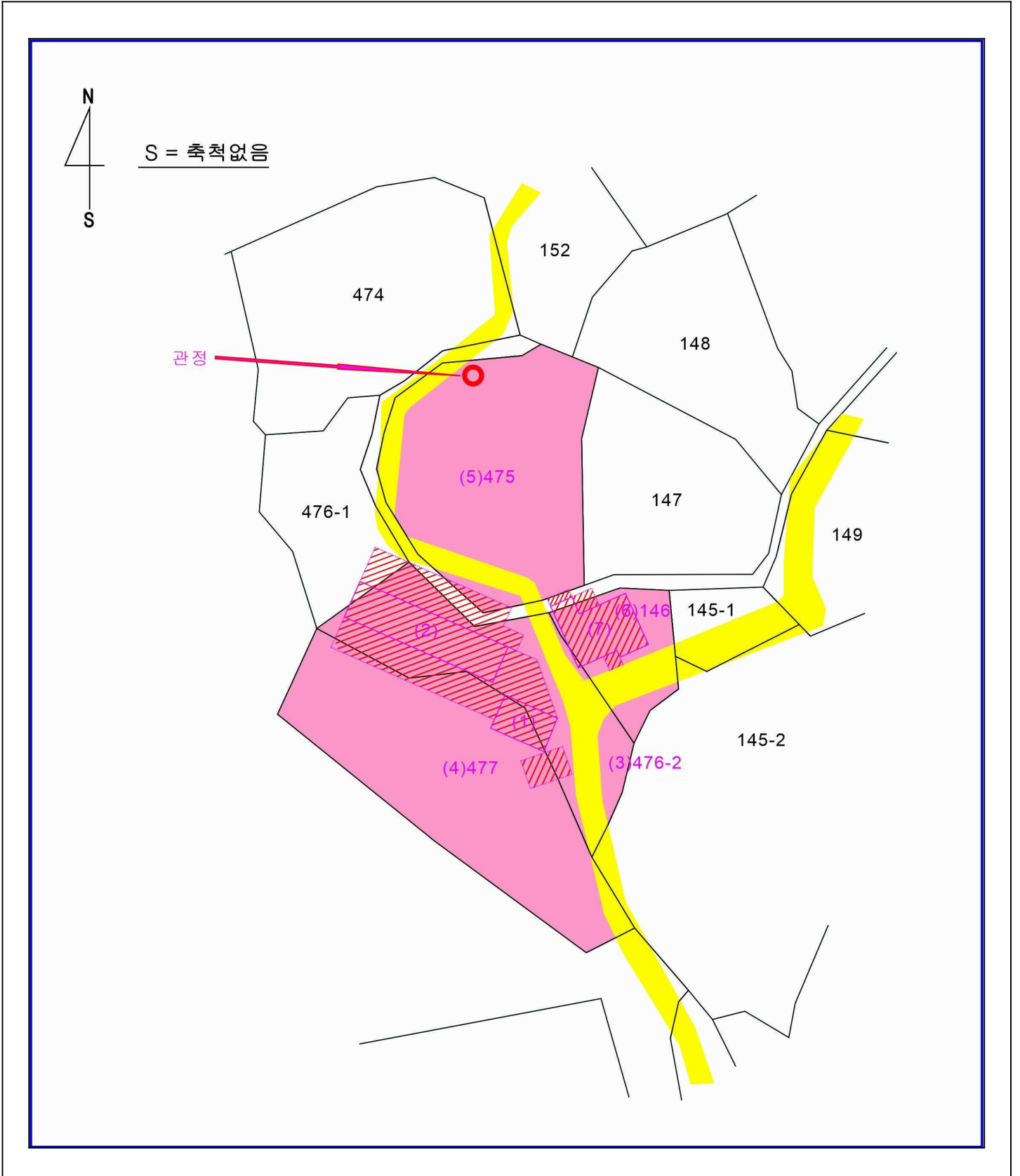
# 지 적 도



# 지 적 도

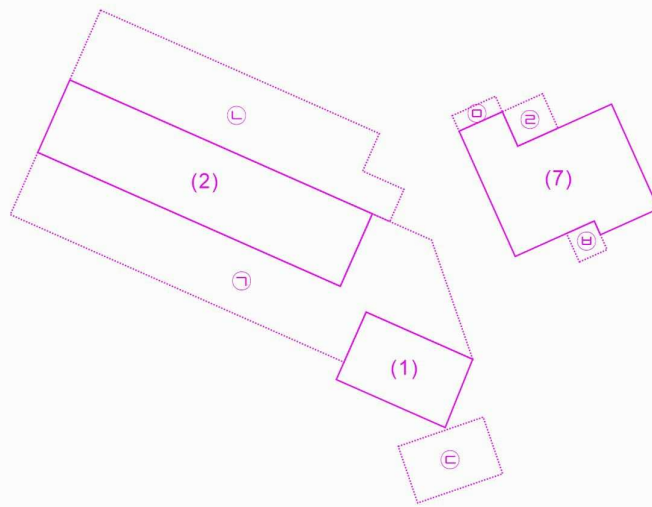


# 지 적 도



# 건물개황도

축척없음



(1)공부면적 33.48㎡

(2)공부면적 94.5㎡

(7)공부면적 95.64㎡

제시외건물

㉠시멘트블록조 및 철파이프조 칼라강판지붕 단층 축사 등 약 157.8㎡

㉡시멘트블록조 및 철파이프조 칼라강판지붕 단층 축사 등 약 106㎡

㉢철파이프조 비닐하우스 창고 약 24㎡

㉣경량철골조(일부벽체이용) 칼라강판지붕 단층 보일러실 약 8.7㎡

㉤조적조(일부벽체및계단이용) 슬래브지붕 단층 창고 약 3.8㎡

㉥철파이프조 렉산지붕 단층 차양 약 4㎡





(1)



(2)



(3)



(4)

(4)



(5)



(6)



(7)









(3)



(5)



(5)



(5)



(6)