

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 조성숙 소유물건(2025타경63)

의뢰인 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진

감정서번호 : GD04-250217-3007

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.

(주)감정평가법인 감동 충남지사

TEL. 041-555-2444

FAX. 0505-182-4448

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 원 응

(주)감정평가법인 감동 충남지사 지사장 김원응

(서명 또는 인)

감정평가액	일십억사천이백이십만칠천삼백원정 (₩1,042,207,300.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진	감정평가목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 서산지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조성숙 (2025타경63)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.26	2025.02.26 ~2025.02.26	2025.03.12		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	10,810	토지	10,810	-	920,983,000
	건물	497.03	건물	497.03	-	121,224,300
<b>합계</b>					<b>₩1,042,207,300</b>	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다.  심 사 자 :    감 정 평 가 사 김 민 구					
					(인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 충청남도 태안군 근흥면 용신리 소재 '용신2리 다목적회관' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 대전지방법원 서산지원의 경매(2025타경63) 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가기준 및 감정평가조건

본건의 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가 관계법규 및 일반이론에 근거하여 시장가치를 평가하되, 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 02월 26일입니다.

### 4. 실지조사 및 실시기간

본건은 공부를 기준으로 하여 대상 물건의 현황을 실지조사 하였으며, 조사는 2025년 02월 26일에 실시하였습니다.

### 5. 감정평가 기준 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 감정평가 관련 규정의 검토

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상 물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인 등은 대상 물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 본건에 적용한 감정평가방법

### 1) 토지

본건 토지의 감정평가방법으로는 공시지가기준법과 거래사례비교법 등이 있으며, 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 토지평가의 주된 방법인 공시지가기준법으로 평가하고, 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였습니다.

### 2) 건물

본건 건물은 대상 물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 어렵고, 수익환원법의 적용이 어려운바, 주된 평가방법인 원가법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상 물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법으로 평가하되, 관찰감가법을 병용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 감정평가절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.

1. 기본적 사항의 확정	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 대상 물건의 확정</li><li>■ 기준시점의 확정</li><li>■ 가격 종류의 확정</li></ul>
2. 처리계획의 수립	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 사전조사 계획의 수립</li><li>■ 실지조사 계획의 수립</li><li>■ 가격조사 계획의 수립</li></ul>
3. 대상 물건의 확인	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 물적 사항 확인</li><li>■ 권리상태의 확인</li><li>■ 물적 불일치 여부의 판단</li></ul>
4. 자료수집 및 정리	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 확인자료의 수집 및 정리</li><li>■ 요인자료의 수집 및 정리</li><li>■ 사례자료의 수집 및 정리</li></ul>
5. 자료검토 및 가격형성요인의 분석	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 일반적 요인의 분석</li><li>■ 지역적 요인의 분석</li><li>■ 개별적 요인의 분석</li></ul>
6. 평가방법의 선정 및 적용	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 대상 물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적절한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정</li></ul>



감정평가액의 결정 및 표시

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 구조, 용도, 층 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거 하였습니다.
- 나. 본건 토지는 인접 필지와와의 지적경계가 불분명하여, 위성사진, 지적도 및 관련 공부 등을 참고하여 그 위치를 확인하였고, 정확한 경계는 측량 등이 요구되는바, 업무 진행 시 참고 바랍니다.
- 다. 본건 토지 기호 '4'은 공부상 지목(임야)에도 불구하고 기준시점 현재, '전기타(주차장)' 등으로 이용 중이며 이러한 이용상황을 반영하여 감정평가하였는바, 업무 진행 시 참고 바랍니다.
- 라. 본건 토지 기호 '5, 11'은 공부상 지목(전, 임야)에도 불구하고 기준시점 현재, '도로' 등으로 이용 중이며 이러한 이용상황을 반영하여 감정평가하였는바, 업무 진행 시 참고 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 대상물건 개요

### 1. 토지

소재지		충청남도 태안군 근흥면 용신리 587-4, 587-5, 587-13, 587-14, 587-18, 587-19, 587-25, 587-26, 587-27						
일련 번호	지번	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2024년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	근흥면 용신리 587-4	750	대	주거기타 (교회)	계획관리	부정형 완경사	세로(불)	45,900
3	근흥면 용신리 587-5	55	도로	도로 등	계획관리	부정형 평지	세로(불)	15,100
4	근흥면 용신리 587-13	939	임야	전기타 (주차장)	계획관리	부정형 완경사	세로(불)	38,100
5	근흥면 용신리 587-14	158	전	도로 등	계획관리	부정형 완경사	세로(불)	15,100
6	근흥면 용신리 587-18	990	대	주거기타 (창고)	계획관리	부정형 완경사	맹지	75,900
8	근흥면 용신리 587-19	683	임야	자연림	계획관리	부정형 완경사	세로(불)	22,100
9	근흥면 용신리 587-25	6,478	임야	자연림	계획관리	부정형 완경사	소로한면	22,900
10	근흥면 용신리 587-26	338	임야	자연림	계획관리	부정형 완경사	세로(불)	22,500
11	근흥면 용신리 587-27	419	임야	도로 등	계획관리	부정형 완경사	세로(불)	8,010

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 건물

소재지		충청남도 태안군 근흥면 용신리 587-4, 587-18 [도로명 주소 : 충청남도 태안군 근흥면 용도로 470-16]				
일련 번호	지번	구조	층	용도	면적(m <sup>2</sup> )	사용 승인일 (증축일)
2	근흥면 용신리 587-4	철골조	1층	근린생활시설	328.55	1998.01.12.
7	근흥면 용신리 587-18	경량철골구조	1층	근린생활시설	168.48	2007.01.25.
계					<b>497.03</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 토지가격의 산출근거

### 1. 공시지가기준법의 적용

#### 가. 비교표준지의 선정

인근지역에 소재하는 표준지 중 대상 토지와 지리적으로 근접하고 용도지역, 이용 상황 및 주위환경 등에서 비교성이 높은 표준지 중에서 'A, B' 표준지를 비교표준지로 선정하여 적용하되, 기준시점과 가장 근접한 시점의 공시지가를 채택하였습니다.

(공시기준일: 2025년 1월 1일)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)	비고
A	근흥면 용신리 584	427	대	단독 주택	계획 관리	사다리 평지	소로 한면	65,000	-
B	근흥면 용신리 593-2	1,351	임야	토지 임야	계획 관리	부정형 평지	세로(불)	24,400	-

※ 출처: 국토교통부

#### 나. 시점수정

- 1) 지역 : 충청남도 태안군
- 2) 기준시점 : 2025. 02. 26.
- 3) 시점수정치

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 태안군	계획관리	0.114% (1.00114)	충청남도 태안군 (25.01.01~25.02.26 ) (계획관리) 2025.01.01~2025.01.31:0.062 $(1+0.00062)*(1+0.00062*26/31) \approx 1.00114$

※ 2025년 02월 이후 지가변동률의 미고시로 2025년 01월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 생산자물가지수(기본분류, 2020=100)

$$\frac{2025.01}{2024.12} = \frac{120.18}{119.52} \approx 1.0055 \quad (\text{약 } 0.552\% \text{ 증가})$$

※ 2025년 02월 생산자물가지수의 미고시로 2025년 01월 지수를 적용하였습니다.

### 5) 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 전국적인 경제지표로서 지역적인 지가변동추세를 반영하기에는 부적절하여 지역별로 구분하여 공시하는 지가변동률을 기준으로 다음과 같이 시점수정치를 결정하였습니다.

시점수정치 (표준지 A, B)	1.00114
------------------	---------

## 다. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상 지역	표준지지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	표준지와 대상 토지가 소재하는 지역은 동일인근지역으로서 지역요인은 동일함
	접근조건			
	환경조건			
	행정조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인 비교

- 본건 토지 기호 '1'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '1'	표준지 'A'	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.90	1.00	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	1.00	본건은 비교표준지 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세합니다.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성			
환경 조건	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	일조 등	일조, 통풍 등			
	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, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타			
격 차 율			0.882	1.000	대상 / 표준지

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '3'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '3'	표준지 'A'	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.90	1.00	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	1.00	본건은 비교표준지 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
환경 조건	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	일조 등	일조, 통풍 등			
	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, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	1.00	본건은 비교표준지 대비 현황 도로 등에서 열세합니다.
		기타			
격 차 율			0.291	1.000	대상 / 표준지

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '4'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '4'	표준지 'B'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	1.25	1.00	본건은 비교표준지 대비 이용상황 등에서 우세합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
<b>격 차 율</b>			<b>1.250</b>	<b>1.000</b>	<b>대상 / 표준지</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '5'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '5'	표준지 'A'	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.90	1.00	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 열세합니다.
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	1.00	본건은 비교표준지 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세합니다.
	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	1.00	상호 유사합니다.
	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, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.99	1.00	본건은 비교표준지 대비 지목 등에서 열세합니다.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	1.00	본건은 비교표준지 대비 현황 도로 등에서 열세합니다.
		기타			
격 차 율			0.288	1.000	대상 / 표준지

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '6'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '6'	표준지 'A'	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.90	1.00	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 열세합니다.
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	1.00	본건은 비교표준지 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세합니다.
	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	1.00	상호 유사합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
		변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
위험 및 혐오시설 등	특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타			
격 차 율			0.855	1.000	대상 / 표준지

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '8, 10'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '8, 10'	표준지 'B'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	0.95	1.00	본건은 비교표준지 대비 지세 등에서 열세합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
<b>격 차 율</b>			<b>0.950</b>	<b>1.000</b>	<b>대상 / 표준지</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '9'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '9'	표준지 'B'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.10	1.00	본건은 비교표준지 대비 접근도로의 상태 등에서 우세합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.05	1.00	본건은 비교표준지 대비 교통시설과의 접근성 등에서 우세합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	0.95	1.00	본건은 비교표준지 대비 지세 등에서 열세합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
<b>격 차 율</b>			<b>1.097</b>	<b>1.000</b>	<b>대상 / 표준지</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '11'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '11'	표준지 'A'	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.90	1.00	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 열세합니다.
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	1.00	본건은 비교표준지 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세합니다.
	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	1.00	상호 유사합니다.
	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, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.98	1.00	본건은 비교표준지 대비 지목 등에서 열세합니다.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	1.00	본건은 비교표준지 대비 현황 도로 등에서 열세합니다.
		기타			
격 차 율			0.285	1.000	대상 / 표준지

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 그 밖의 요인의 보정

### 1) 그 밖의 요인의 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538,1991.12.28.), 대법원 판례[98두6067(1998.07.10. 선고), 92누16300(1993.09.10. 선고), 2003다38207(2004.05.14. 선고)] 등에서 인정되는 바와 같이, 인근지역에 형성된 지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차가 발생하는바, 인근지역의 거래사례, 평가사례 등을 종합 참작하여 이를 그 밖의 요인으로 보정하여야 할 필요가 있습니다.

### 2) 평가사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 평가사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준 시점	평가 목적	비고
1	근흥면 용신리 8*	390	대	계획 관리	단독 주택	125,000	24.01.16.	경매	-
2	근흥면 용신리 산1**-2*	709	임야	계획 관리	자연림	63,000	23.11.08.	경매	-
3	근흥면 용신리 3**	1,382	대	계획 관리	단독 주택	85,000	22.10.28.	담보	-
4	근흥면 용신리 1**-*	4,033	임야	계획 관리	자연림	57,000	23.10.20.	담보	-
5	근흥면 용신리 5**-1*	826	대	계획 관리	주거 기타	158,000	21.05.24.	경매	-
6	근흥면 용신리 5**-1*	7,798	임야	계획 관리	자연림	60,000	22.02.11.	담보	본건

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 거래사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래 시점	비고
1	근흥면 용신리 3**-*	1,382	대	계획 관리	단독 주택	174,956,259	126,596	2022.09.15.	-
2	근흥면 용신리 2**-*	1,448	임야	계관, 보관	자연림	90,000,000	62,154	2022.02.17.	-

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

### 4) 그 밖의 요인 보정률의 산정방법

본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정률은 평가사례를 기준으로 산정된 격차율을 고려하여 결정·적용합니다.

$$\frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가액}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} \times \text{그 밖의 요인 격차율}$$

### 5) 그 밖의 요인 보정률의 산정

#### ① 사례자료의 선택

본건 평가의 그 밖의 요인 보정률 산정에 활용할 사례자료는 상기 자료 중 비교성이 높은 <평가사례 1, 2>을 선택하여 적용합니다.

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준 시점	평가 목적	비고
1	근흥면 용신리 8*	390	대	계획 관리	단독 주택	125,000	2024.01.16.	경매	-
2	근흥면 용신리 산1**-2*	709	임야	계획 관리	자연림	63,000	2023.11.08.	경매	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ② 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 태안군	계획관리	0.679% (1.00679)	충청남도 태안군 (24.01.16~25.02.26 ) (계획관리)  2024.01.01~2024.01.31:0.057 2024.02.01~2024.02.29:0.027 2024.03.01~2024.03.31:0.030 2024.04.01~2024.04.30:0.028 2024.05.01~2024.05.31:0.024 2024.06.01~2024.06.30:0.031 2024.07.01~2024.07.31:0.062 2024.08.01~2024.08.31:0.068 2024.09.01~2024.09.30:0.059 2024.10.01~2024.10.31:0.066 2024.11.01~2024.11.30:0.070 2024.12.01~2024.12.31:0.068 2025.01.01~2025.01.31:0.062  $(1+0.00057*16/31)*(1+0.00027)*(1+0.00030)*(1+0.00028)*(1+0.00024)*(1+0.00031)*(1+0.00062)*(1+0.00068)*(1+0.00059)*(1+0.00066)*(1+0.00070)*(1+0.00068)*(1+0.00062)*(1+0.00062*26/31)$ $\approx 1.00679$
	계획관리	0.831% (1.00831)	충청남도 태안군 (23.11.08~25.02.26 ) (계획관리)  2023.11.01~2023.11.30:0.052 2023.12.01~2023.12.31:0.085 2024.01.01~2024.12.31:0.591 2025.01.01~2025.01.31:0.062  $(1+0.00052*23/30)*(1+0.00085)*(1+0.00591)*(1+0.00062)*(1+0.00062*26/31) \approx 1.00831$

※ 2025년 02월 이후 지가변동률의 미고시로 2025년 01월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## ③ 지역요인 비교

지역요인이란 용도적·기능적으로 동질적인 어떤 지역에 속하는 부동산의 가격수준 형성에 전반적인 영향을 미치는 요인입니다. 이러한 지역요인을 분석하여 지역의 특성을 파악하고 대상부동산의 지역 내 상대적인 위치와 지역의 표준적 이용의 상태 및 장래의 동향을 명백히하고 가격수준을 파악하는 것입니다. 본건 비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. **(1.000)**

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ④ 개별요인 비교

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
비교표준지A /사례 '1'	1.12	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.154
비 고	비교표준지는 평가사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 접근 조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세합니다.						

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
비교표준지B /사례 '2'	1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.155
비 고	비교표준지는 평가사례 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 환경조건(지세 등)에서 우세합니다.						

### ⑤ 비교표준지의 사례 기준가액의 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기준가액 (원/㎡)	비고
1	125,000	1.00679	1.000	1.154	145,229	-
2	63,000	1.00831	1.000	1.155	73,370	-

### ⑥ 비교표준지의 기준시점 공시지가

표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기준시점 공시지가 (원/㎡)	비고
A	65,000	1.00114	-	-	65,074	-
B	24,400	1.00114	-	-	24,428	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ⑦ 그 밖의 요인 격차율

비교표준지 A의 평가사례 기준가액	=	$\frac{145,229}{65,074}$	=	2.2318
비교표준지 A의 기준시점 공시지가				
비교표준지 B의 평가사례 기준가액	=	$\frac{73,370}{24,428}$	=	3.0035
비교표준지 B의 기준시점 공시지가				

### 7) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 과정을 거쳐 그 밖의 요인 격차율은 다음과 같이 산정되었는바, 인근지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차를 보정 하는 것이 적정하다고 판단하였습니다.

구 분	그 밖의 요인치	비 고
표준지 A	2.23	-
표준지 B	3.00	-

### 바. 토지 단가의 산정

표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 = 토지단가

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	65,000	1.00114	1.000	0.882	2.23	127,992	128,000
3	65,000	1.00114	1.000	0.291	2.23	42,229	42,000
4	24,400	1.00114	1.000	1.250	3.00	91,604	92,000
5	65,000	1.00114	1.000	0.288	2.23	41,793	42,000
6	65,000	1.00114	1.000	0.855	2.23	124,074	124,000
8	24,400	1.00114	1.000	0.950	3.00	69,619	70,000
9	24,400	1.00114	1.000	1.097	3.00	80,392	80,000
10	24,400	1.00114	1.000	0.950	3.00	69,619	70,000
11	65,000	1.00114	1.000	0.285	2.23	41,358	41,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법의 적용

### 가. 거래사례의 선택

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래 시점	비고
1	근흥면 용신리 3**_*	1,382	대	계획 관리	단독 주택	174,956,259	126,596	2022. 09.15.	-
2	근흥면 용신리 2**_*	1,448	임야	계관, 보관	자연림	90,000,000	62,154	2022. 02.17.	-

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

상기 거래사례 중 비교성이 높은 <거래 사례 1, 2>를 선택하여 적용합니다.

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도 지역	이용 상황	거래시점	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	근흥면 용신리 3**_*	1,382	대	계획관리	단독 주택	2022.09.15.	126,596	-
2	근흥면 용신리 2**_*	1,448	임야	계획관리 보전관리	자연림	2022.02.17.	62,154	-

### 나. 사정보정

상기 사례는 정상적인 사례로 판단되는바, 사정보정은 불필요합니다. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 태안군	계획관리	1.074% (1.01074)	충청남도 태안군 (22.09.15~25.02.26 ) (계획관리)  2022.09.01~2022.09.30:0.134 2022.10.01~2022.10.31:0.058 2022.11.01~2022.11.30:0.029 2022.12.01~2022.12.31:0.060 2023.01.01~2023.12.31:0.147 2024.01.01~2024.12.31:0.591 2025.01.01~2025.01.31:0.062  $(1+0.00134*16/30)*(1+0.00058)*(1+0.00029)*(1+0.00060)*(1+0.00147)*(1+0.00591)*(1+0.00062)*(1+0.00062*26/31) \approx 1.01074$
	계획관리	2.537% (1.02537)	충청남도 태안군 (22.02.17~25.02.26 ) (계획관리)  2022.02.01~2022.02.28:0.235 2022.03.01~2022.03.31:0.237 2022.04.01~2022.04.30:0.232 2022.05.01~2022.05.31:0.232 2022.06.01~2022.06.30:0.226 2022.07.01~2022.07.31:0.197 2022.08.01~2022.08.31:0.151 2022.09.01~2022.09.30:0.134 2022.10.01~2022.10.31:0.058 2022.11.01~2022.11.30:0.029 2022.12.01~2022.12.31:0.060 2023.01.01~2023.12.31:0.147 2024.01.01~2024.12.31:0.591 2025.01.01~2025.01.31:0.062  $(1+0.00235*12/28)*(1+0.00237)*(1+0.00232)*(1+0.00232)*(1+0.00226)*(1+0.00197)*(1+0.00151)*(1+0.00134)*(1+0.00058)*(1+0.00029)*(1+0.00060)*(1+0.00147)*(1+0.00591)*(1+0.00062)*(1+0.00062*26/31) \approx 1.02537$

※ 2025년 02월 이후 지가변동률의 미고시로 2025년 01월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상지역	사례지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	사례와 대상토지가 소재하는 지역은 동일인근지역으로서 지역요인은 동일함
	접근조건			
	환경조건			
	행정적조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

- 본건 토지 기호 '1'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '1'	사례 '1'	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	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	1.00	상호 유사합니다.
	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, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타			
격 차 율			1.000	1.000	대상 / 사례

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '3'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '3'	사례 '1'	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	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	1.00	상호 유사합니다.
	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, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	1.00	본건은 비교사례 대비 현황 도로 등에서 열세합니다.
		기타			
격 차 율			0.330	1.000	대상 / 사례

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '4'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '4'	사례 '2'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.98	1.00	본건은 비교사례 대비 접근도로의 상태 등에서 열세합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.05	1.00	본건은 비교사례 대비 지세 등에서 우세합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	1.30	1.00	본건은 비교사례 대비 이용상황 등에서 우세합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.07	1.00	본건은 비교사례 대비 용도지역 등에서 우세합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
<b>격 차 율</b>			<b>1.431</b>	<b>1.000</b>	<b>대상 / 사례</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '5'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '5'	사례 '1'	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
환경 조건	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	일조 등	일조, 통풍 등			
	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, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.99	1.00	본건은 비교사례 대비 지목 등에서 열세합니다.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	1.00	본건은 비교사례 대비 현황 도로 등에서 열세합니다.
		기타			
격 차 율			0.327	1.000	대상 / 사례

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '6'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '6'	사례 '1'	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	1.00	본건은 비교사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
환경 조건	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	일조 등	일조, 통풍 등			
	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, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타			
격 차 율			0.970	1.000	대상 / 사례

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '8, 10'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '8, 10'	사례 '2'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.98	1.00	본건은 비교사례 대비 접근도로의 상태 등에서 열세합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.05	1.00	본건은 비교사례 대비 지세 등에서 우세합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.07	1.00	본건은 비교사례 대비 용도지역 등에서 우세합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
<b>격 차 율</b>			<b>1.101</b>	<b>1.000</b>	<b>대상 / 사례</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '9'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '9'	사례 '2'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.07	1.00	본건은 비교사례 대비 접근도로의 상태 등에서 우세합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.05	1.00	본건은 비교사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 우세합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.05	1.00	본건은 비교사례 대비 지세 등에서 우세합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.07	1.00	본건은 비교사례 대비 용도지역 등에서 우수합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
<b>격 차 율</b>			<b>1.262</b>	<b>1.000</b>	<b>대상 / 사례</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '11'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '11'	사례 '1'	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
환경 조건	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	일조 등	일조, 통풍 등			
	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, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.98	1.00	본건은 비교사례 대비 지목 등에서 열세합니다.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	1.00	본건은 비교사례 대비 현황 도로 등에서 열세합니다.
		기타			
격 차 율			0.323	1.000	대상 / 사례

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 토지단가의 산정

$$\text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} = \text{토지단가}$$

일련 번호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	126,596	1.000	1.01074	1.000	1.000	127,956	128,000
3	126,596	1.000	1.01074	1.000	0.330	42,225	42,000
4	62,154	1.000	1.02537	1.000	1.431	91,199	91,000
5	126,596	1.000	1.01074	1.000	0.327	41,841	42,000
6	126,596	1.000	1.01074	1.000	0.970	124,117	124,000
8	62,154	1.000	1.02537	1.000	1.101	70,168	70,000
9	62,154	1.000	1.02537	1.000	1.262	80,428	80,000
10	62,154	1.000	1.02537	1.000	1.101	70,168	70,000
11	126,596	1.000	1.01074	1.000	0.323	41,330	41,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액의 결정

감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 따라 시산가액을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액에 의해 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련 번호	면적 (㎡)	시산가액		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
		공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)		
1	750	128,000	128,000	128,000	96,000,000
3	55	42,000	42,000	42,000	2,310,000
4	939	92,000	91,000	92,000	86,388,000
5	158	42,000	42,000	42,000	6,636,000
6	990	124,000	124,000	124,000	122,760,000
8	683	70,000	70,000	70,000	47,810,000
9	6,478	80,000	80,000	80,000	518,240,000
10	338	70,000	70,000	70,000	23,660,000
11	419	41,000	41,000	41,000	17,179,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 건물가격의 산출근거

### 1. 재조달원가

#### 가. 의의

재조달원가란 대상 물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다.

#### 나. 산정방법

본건 건물의 재조달원가는 건축물 재조달원가 자료집 (한국부동산연구원 발행)를 기준으로 대상 건물의 제 상황과 구조, 시공의 질과 상태, 노후화의 정도 및 이용 상황 등을 종합 비교, 검토하여 본건 건물의 재조달원가를 다음과 같이 결정합니다.

#### 1) 신속단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/ 6.0m	2	843,000	35 (30~40)
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/ 6.0m	3	765,000	35 (30~40)
05-04-06-06	일반창고	경량철골조/ 철골지붕틀/ 아스팔트싱글 5.5m	3	734,000	35 (30~40)
05-04-06-06	일반창고	경량철골조/ 철골지붕틀/ 아스팔트싱글 5.5m	4	604,000	35 (30~40)

※ 출처: 한국부동산연구원 발행, 건축물 재조달원가 자료집, 2024년

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 재조달원가의 결정

상기 신축단가표와 대상 건물을 비교·검토하여 본건 건물의 재조달원가를 결정하  
되 기준시점 당시의 부대설비, 외장재 등을 포함하여 재조달원가를 다음과 같이  
조정하여 결정하였습니다.

일련 번호	층	구조	용도	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	비 고
2	1층	철골조	근린생활 시설	328.55	750,000	35	-
7	1층	경량철골구조	근린생활 시설	168.48	650,000	35	-

## 2. 감가수정

### 가. 의의

감가수정은 대상 물건의 재조달원가에서 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적  
요인, 기능적 요인, 경제적 요인 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에  
서 공제하여 가격시점에 있어서 대상 물건의 가격을 적정화하는 작업을 말합니다.

### 나. 감가수정 방법

감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법이나 상환기  
금법 중에서 대상 물건에 따라 적절한 방법을 적용하여야 하며 건물의 현상 및 관  
리상태, 대상 물건의 주위환경과의 적합성 및 시장성 등을 고려하여 관찰감가법을  
병용할 수 있습니다. 대상 물건은 감가수정의 방법으로 정액법을 적용하였습니다.

$$\text{잔존가치율} = (1 - \text{경과년수}) / \text{경제적내용연수} = \text{잔존내용연수} / \text{경제적내용연수}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 적용단가의 산정

일련 번호	층	A.재조달 원가 (원/m <sup>2</sup> )	감 가 수 정					적용단가 (원/m <sup>2</sup> ) (A X B)
			내용 년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 년수	B.잔존 가치율	
2	1층	750,000	35	27	25	10	10/35	210,000
7	1층	650,000	35	18	18	17	17/35	310,000

### 4. 건물 감정평가액의 결정

감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 따라 시산가액을 검토하여 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련 번호	층	구 조	용 도	면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)		비고
					단가 (원/m <sup>2</sup> )	금액 (원)	
2	1층	철골조	근린생활 시설	328.55	210,000	68,995,500	관찰 감가
7	1층	경량철골구조	근린생활 시설	168.48	310,000	52,228,800	-
<b>합계</b>						<b>121,224,300</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 감정평가액의 결정

일련 번호	소재 지	층	지목 구조	용도 지역 및 용도	사정 면적 (㎡)	감정평가액(원)		비고
						단가 (원/㎡)	금액(원)	
1	용신리 587-4		대	계획관리	750	128,000	96,000,000	-
3	용신리 587-5		도로	계획관리	55	42,000	2,310,000	-
4	용신리 587-13		임야	계획관리	939	92,000	86,388,000	현황 '주차장' 등
5	용신리 587-14		전	계획관리	158	42,000	6,636,000	현황 '도로' 등
6	용신리 587-18		대	계획관리	990	124,000	122,760,000	-
8	용신리 587-19		임야	계획관리	683	70,000	47,810,000	-
9	용신리 587-25		임야	계획관리	6,478	80,000	518,240,000	-
10	용신리 587-26		임야	계획관리	338	70,000	23,660,000	-
11	용신리 587-27		임야	계획관리	419	41,000	17,179,000	현황 '도로' 등
2	1층		철골조	근린생활 시설	328.55	210,000	68,995,500	관찰감가
7	1층		경량철골 구조	근린생활 시설	168.48	310,000	52,228,800	-
<b>합 계</b>							<b>1,042,207,300</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가에 있어서 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적절한 평가액이라고 판단되어 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구분	감정평가액(원)	비고
토지	920,983,000	상세내역은 '부동산 감정평가 명세표' 참조
건물	121,224,300	
합 계	<b>1,042,207,300</b>	

## 부동산 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	충청남도 태안군 근흥면 용신리	587-4	대	계획관리지역	750	750	128,000	96,000,000	
2	동소  [도로명 주소] 충청남도 태안군 근흥면 용도로 470-16	587-4 위지상	제2종 근린생활 시설	철골조 샌드위치판넬 지붕  1층	328.55	328.55	210,000	68,995,500	관찰감가 750,000 x 10/35
3	동소	587-5	도로	계획관리지역	55	55	42,000	2,310,000	
4	동소	587-13	임야	계획관리지역	939	939	92,000	86,388,000	현황 '주차장' 등
5	동소	587-14	전	계획관리지역	158	158	42,000	6,636,000	현황 '도로' 등
6	동소	587-18	대	계획관리지역	990	990	124,000	122,760,000	
7	동소  [도로명 주소] 충청남도 태안군 근흥면 용도로 470-16	587-18 위지상	제2종 근린생활 시설	경량철골구조 샌드위치판넬 지붕  1층	168.48	168.48	310,000	52,228,800	650,000 x 17/35
8	동소	587-19	임야	계획관리지역	683	683	70,000	47,810,000	
9	동소	587-25	임야	계획관리지역	6,478	6,478	80,000	518,240,000	

## 부동산 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			
10	충청남도 태안군 근흥면 용신리	587-26	임야	계획관리지역	338	338	70,000	23,660,000	
11	동소	587-27	임야	계획관리지역	419	419	41,000	17,179,000	현황 '도로' 등
<b>합 계</b>								<b>₩1,042,207,300.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

(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

본건은 충청남도 태안군 근흥면 용신리 소재, '용신2리 다목적회관' 남측 인근에 위치하며, 주위는 전, 답 등의 농경지, 단독주택, 펜션, 자연림 등이 혼재하는 지역이며, 제반 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건 인근에 노선버스 정류장 및 간선도로가 소재하는 등, 제반 교통상황은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

- 본건 토지 기호 '1'

인접필지 대비 다소 완경사인 부정형의 토지로서, 기준시점 현재 '주거기타(교회)' 등으로 이용 중입니다.

- 본건 토지 기호 '3'

인접필지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 기준시점 현재 '도로' 등으로 이용 중입니다.

- 본건 토지 기호 '4'

인접필지 대비 다소 완경사인 부정형의 토지로서, 기준시점 현재, '전기타(주차장)' 등으로 이용 중입니다.

- 본건 토지 기호 '5, 11'

인접필지 대비 다소 완경사인 부정형의 토지로서, 기준시점 현재, '도로' 등으로 이용 중입니다.

- 본건 토지 기호 '6'

인접필지 대비 다소 완경사인 부정형의 토지로서, 기준시점 현재, '주거기타(창고)' 등으로 이용 중입니다.

- 본건 토지 기호 '8, 9, 10'

인접필지 대비 다소 완경사인 부정형의 토지로서, 기준시점 현재, '자연림' 등으로 이용 중입니다.

## (4) 인접 도로상태

- 본건 토지 기호 '1, 4, 8, 10'

# 토지감정평가요항표

(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)	

본건 동측으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로에 접합니다.

- 본건 토지 기호 '3, 5, 11'

본건이 노폭 약 3m 내외의 도로 등으로 이용 중입니다.

- 본건 토지 기호 '6'

지적도상 맹지이며, 소유자가 동일한 인접필지를 통하여 접근 가능합니다.

- 본건 토지 기호 '9'

본건 서측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로에 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

- 본건 토지 기호 '1, 3, 5'

계획관리지역, 가축사육제한구역(130m일부제한(소/말 사육불가))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(1500m일부제한(돼지/개/닭/오리/메추리 사육불가))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(300m일부제한(젓소/양/사슴 사육불가))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

- 본건 토지 기호 '4'

생산관리지역, 가축사육제한구역(130m일부제한(소/말 사육불가))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(1500m일부제한(돼지/개/닭/오리/메추리 사육불가))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(300m일부제한(젓소/양/사슴 사육불가))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 준보전산지〈산지관리법〉입니다.

- 본건 토지 기호 '6'

계획관리지역, 가축사육제한구역(130m일부제한(소/말 사육불가))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(1500m일부제한(돼지/개/닭/오리/메추리 사육불가))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(300m일부제한(젓소/양/사슴 사육불가))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(소음대책제3종구역)〈군용비행장 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률〉

- 본건 토지 기호 '8, 9, 10, 11'

계획관리지역, 가축사육제한구역(130m일부제한(소/말 사육불가))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(1500m일부제한(돼지/개/닭/오리/메추리 사육불가))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(300m일부제한(젓소/양/사슴 사육불가))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(소음대책제3종구역)〈군용비행장 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률〉,

## 토지감정평가요항표

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

준보전산지(산지관리법)입니다.

**(6) 제시목록 외의 물건**  
없습니다.

**(7) 공부와의 차이**

- 본건 토지 기호 '4'는 공부상 지목(임야)에도 불구하고, 기준시점 현재, '전기타(주차장)' 등으로 이용 중입니다.

- 본건 토지 기호 '5, 11'은 공부상 지목(전, 임야)에도 불구하고, 기준시점 현재, '도로' 등으로 이용 중입니다.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상이며, 기타사항은 없습니다.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

- 본건 건물 기호 '2'

철골조 샌드위치판넬지붕 1층 건물로서, (사용승인일 : 1998.01.12.)

외벽 : 몰탈위 페인팅 및 일부 사이딩 판넬 마감 등,

창호 : 샷시 창호 등

- 본건 건물 기호 '7'

경량철골구조 샌드위치판넬지붕 1층 건물로서, (사용승인일 : 2007.01.25.)

외벽 : 사이딩 판넬 마감 등,

창호 : 샷시 창호 등 입니다.

## (2) 이용상태

기준시점 현재, 근린생활시설(교회, 창고) 등으로 이용 중입니다.

## (3) 설비내역

기본적인 위생 및 급,배수설비, 전기설비 등이 구비되어 있습니다.

## (4) 부합물 및 중물

없습니다.

## (5) 공부와의 차이

없습니다.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항은 없습니다.

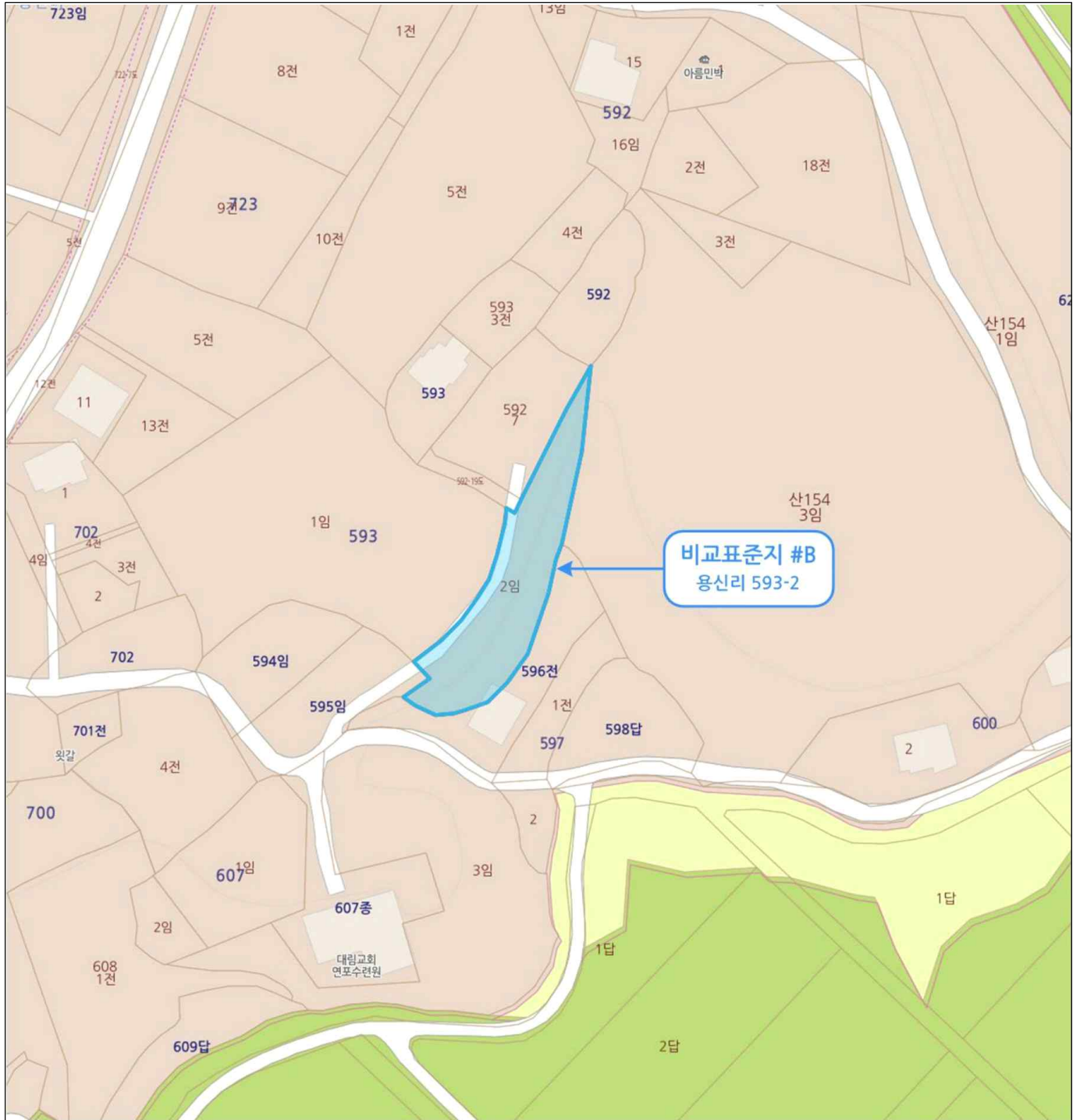




# 위치도

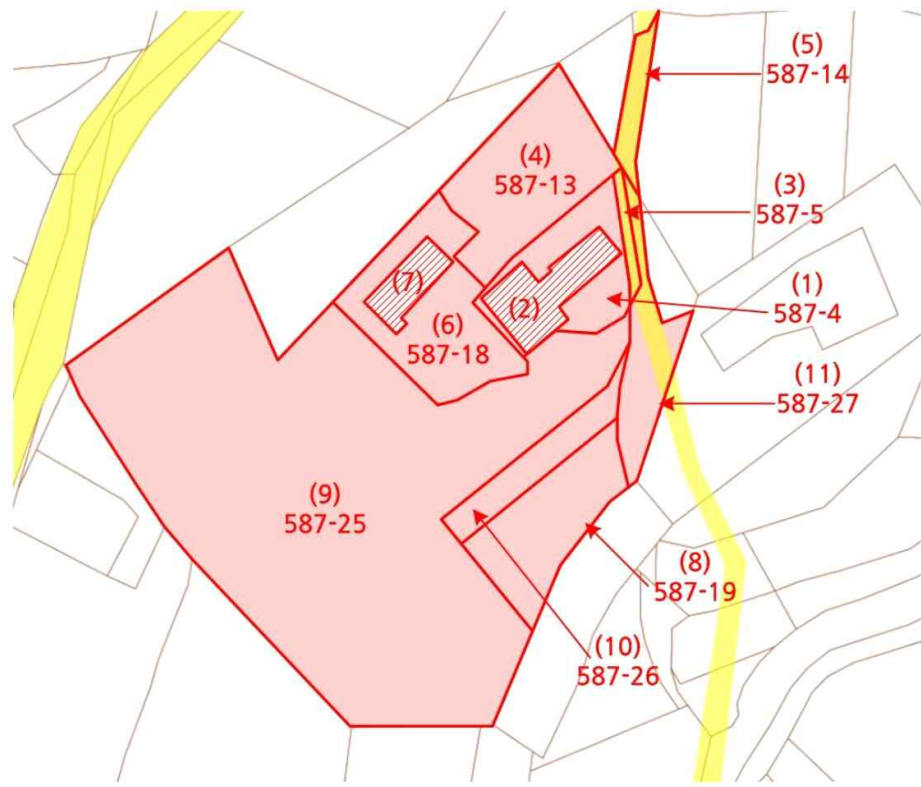


소재지 충청남도 태안군 근흥면 용신리 587-4외












# 지 적 개 황 도

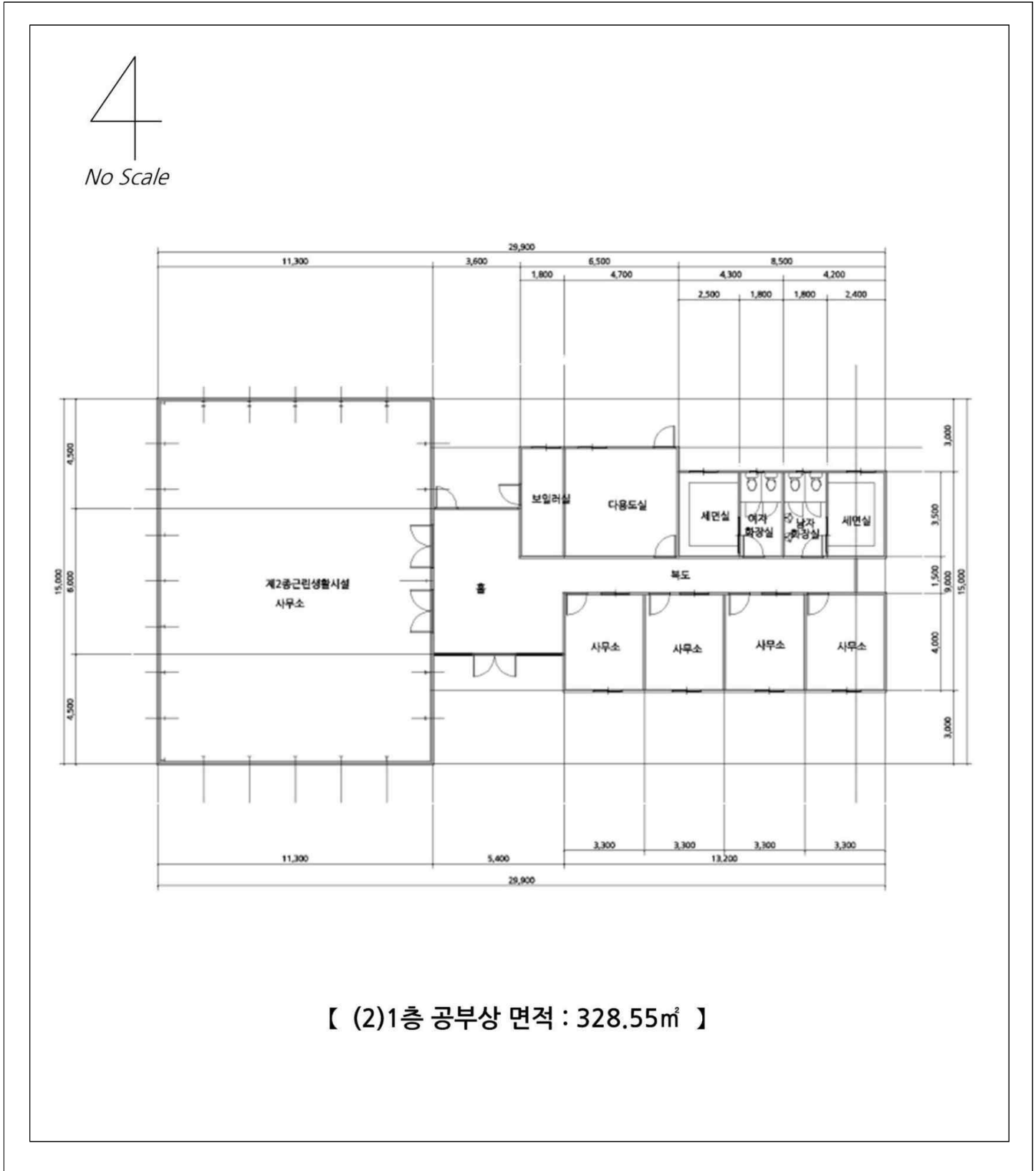
4  
No Scale



본건 [ 충청남도 태안군 근흥면 용신리 587-4외 ]

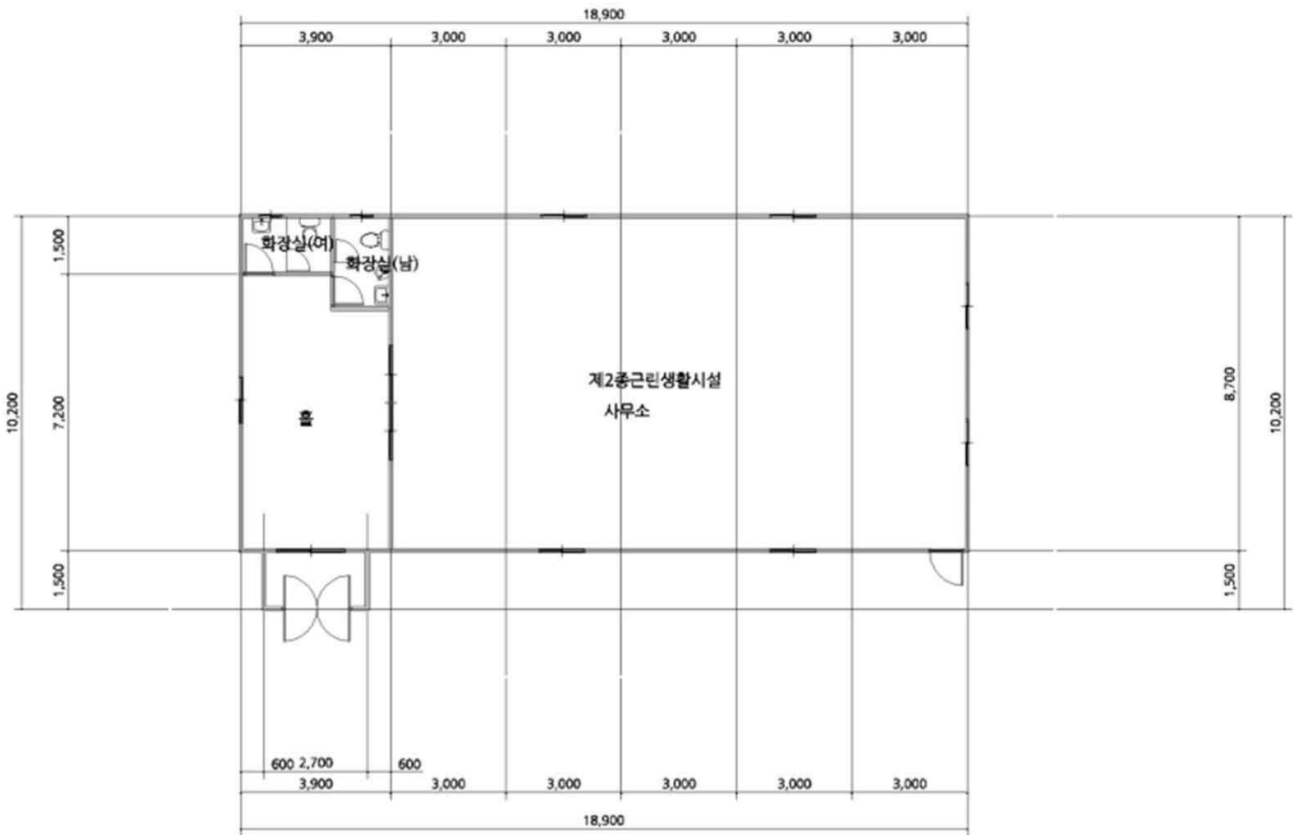
범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물1층	 평가제외건물
	 도시계획선	 평가건물2층	 제시외건물

# 건물개황도



# 건물개황도

4  
No Scale



【 (7)1층 공부상 면적 : 168.48㎡ 】

# 사 진 용 지



본건 토지 기호 '1' 전경



본건 건물 기호 '2' 전경

# 사 진 용 지



본건 건물 기호 '2' 내부



본건 토지 기호 '3' 전경

# 사 진 용 지



본건 토지 기호 '4' 전경



본건 토지 기호 '5' 전경

# 사 진 용 지



본건 토지 기호 '6' 전경



본건 건물 기호 '7' 전경

# 사 진 용 지



본건 토지 기호 '8, 10' 전경



본건 토지 기호 '9' 전경

# 사 진 용 지



본건 토지 기호 '11' 전경



주위 환경