감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	박근수 소유물건(2024타경4600)
의 뢰 인:	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석
감정평가서번호:	hk1-24-0216

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

한국경제감정평가법인(주

TEL. 041-566-3393 FAX. 0505-182-4101

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
정 규 호 정규호 (인)

한국경제감정평가법인(주) 대표 정규호 (서명또는인)

감정평가액	일십육억이천이백팔십구만팔천사백일십원정(₩1,622,898,410.-)			
의 뢰 인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대전지방법원 서산지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박근수 (2024타경4600)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.11.21	2024.11.15 ~ 2024.11.21	2024.11.21

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,049.89	토지	1,049.89	-	121,060,110
	건물	826.78	건물	826.78	-	1,462,438,300
	제시외건물	(82)	제시외건물	82	-	39,400,000
	합 계					₩1,622,898,410

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사
박 명 수 박명수 박명수인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 대상물건 현황

<충청남도 서산시 해미면>

토 지								
기호	소재지 지 번	면 적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	비고
6	동암리 185-22	297	전	계획관리	전기타	맹지	부정형 평지	묵전
7	동암리 185-23	352* 241/250= 339.33	대	계획관리	주거나지	세로(가)	부정형 평지	-
8	동암리 185-24	249* 241/250= 240.04	임야	계획관리	도로	세로(가)	부정형 평지	-
9	동암리 185-25	180* 241/250= 173.52	임야	계획관리	단독주택	세로(가)	부정형 평지	-

건 물						
기호	소재지	구조	용도	층수	연면적(㎡)	사용승인(증축)
1	동암리 185-1외 4필지	철근콘크리트구조 콘크리트지붕	단독주택	2층	172.94	미사용승인
2	동암리 185-1외 4필지	철근콘크리트구조 콘크리트지붕	단독주택	2층	146.11	미사용승인
3	동암리 185-1외 4필지	철근콘크리트구조 콘크리트지붕	단독주택	2층	150.61	미사용승인
4	동암리 185-1외 4필지	철근콘크리트구조 콘크리트지붕	단독주택	2층	178.56	미사용승인
5	동암리 185-1외 4필지	철근콘크리트구조 콘크리트지붕	단독주택	2층	178.56	미사용승인

2. 기타

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 근거로 작성하였음.
- 본건 토지의 지적경계 및 현황은 지적도, 위성지도 및 개략적인 목측으로 확인하였으며, 정확한 지적경계 및 현황 등은 측량이 필요할 것으로 판단되는바 경매 진행시 별도 확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 대전지방법원 서산지원의 경매목적(2024타경4600)의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 감정평가 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 11월 21일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 토지 등(이하"대상물건")이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

5. 실지조사 여부 등

「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따라 대상물건에 대해 2024년 11월 15일 ~ 11월 21일에 실지조사 하여, 대상 물건의 개별적인 사항 등에 대해 조사 및 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여
비용성에 기초하여, 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하는 원가법
시장성에 기초하여, 대상물건과 동일·유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법
수익성에 기초하여, 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인·환원하는 수익환원법
관련 법률에 근거하여, 표준지의 공시지가를 기준으로 비교·보정하는 공시지가기준법 등의 평가방법을 규정하고 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 **공시지가기준법**으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 **거래사례비교법**에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였고, 건물은 원가법을 적용하여 감정평가액을 결정하였으며, 건물만의 거래사례, 수익사례를 포착하기 어려워 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

- 본건은 이해관계인의 부재 및 비협조 등으로 인하여 내부확인은 탐문조사, 평가관련자료 등을 참고하였으니 내부구조, 이용상황, 관리상태 등은 경매 진행 및 입찰 참여시 별도 확인 바람.
- 본건은 유치권행사 가능성이 높은 것으로 탐문조사 되었는 바 경매 진행 및 입찰 참여시 참고 바람.
- 본건 기호(1)~(5)는 귀 제시 목록에 따라 토지를 수반하지 않는 건물만을 평가하였으며 건축법상 사용승인 받지 않은 건물로서 귀 제시 목록 및 등기사항전부증명서를 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 참고 바람.
- 본건은 기호(1)~(5)는 건축법상 사용승인 받지 않은 건물로서 추후 사용승인조건 등에 따라 내부구조 등이 변경될 수 있는 바 입찰 참여 및 경매 진행시 별도 확인 바람.
- 본건은 기호(1)~(5)는 건축법상 사용승인 받지 않은 건물로서 원가법으로 평가하되 구조·현상·관리상태,착공시점 등 제반 요인을 종합적으로 참작하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였음.
- 본건은 기호(1)~(5)는 건축법상 사용승인 받지 않은 건물로서 건축물대장상 배치도, 건축물현황도 등이 없으며 동별 위치확인이 곤란한 바 탐문조사 및 개략적인 실측 면적에 의하여 동별 위치를 확인하였으니 정확한 동별 위치는 입찰 참여 및 경매 진행시 별도 확인 바람.
- 본건 기호(1)~(5) 공사 진행중인 건물로서 공정률을 감안하여 평가하되 추가 건축비 소요액, 내부구조, 공정률 등은 별도 확인사항이니 입찰참여 및 경매 진행시 참고 바람.
- 본건 기호(1)~(5) 건물 옥탑 및 기호(7) 지상에 권원미상의 제시외 건물(기호㉠~㉤)이 소재하고 면적사정은 개략적인 실측 의하였으며, 구조·규모·기능·현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법으로 평가하되 소유권·기타 권리관계 및 일괄경매여부는 별도 확인을 요하는 사항이니 경매 진행시 참고 바람.
- 본건 기호(9)는 기호(1)~(5) 건물 등기사항전부증명서상 인접필지(185-1,185-2,185-11,185-14)와 일단지로 등재되어 있는 등 일단을 이루어 같은 용도로 이용되는 것이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 본건 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되는 등 용도상 불가분의 관계에 있는 바 이를 감안하여 평가하였음.
- 본건 기호(8),(9)는 지목 임야이나 현황 도로 및 주거용 건부지로 이용 중임.
- 본건 기호(7)~(9)은 공유지분 토지로서 공유지분별 점유 위치가 특정되어 있지 아니하여 전체면적을 기준으로 평가하되 귀 제시 매각지분(박근수 지분)만을 평가하였으니 경매 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 토지

(1) 공시지가기준법에 의한 산출내역

(가) 감정평가 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

(나) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

위의 표준지 선정 기준에 의거 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<충청남도 서산시> (공시기준일: 2024.01.01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	해미면 반양리 349	631	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	62,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

시점수정치를 적용할 대상물건	시점수정치를 적용할 비교표준지	시점수정 내역	시점수정치	지가상승률
6~9	A	충청남도 서산시 (24.01.01~24.11.21) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.064 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.115 (1 + 0.01064) * (1 + 0.00115 * 52/30) ≒ 1.01265	1.01265	1.265%

(라) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.

(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(마) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교 항 목 표			
구 분	조 건	항 목	세 항 목
주거지대	가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성 등
	접근조건	인근 상가와의 접근성, 교통의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성, 인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 대중교통의 유형과 노선, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
	환경조건	자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등, 조망, 경관 등, 지반, 지질 등, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등), 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리 등
	획지조건	규모, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태, 토지이용상황, 토양오염	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상, 방위, 고저(경사지 등), 각지, 2면획지, 3면획지 등, 토지이용상황 등, 토양오염 상태 및 정화비용 등
	행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등) 등
	기타조건	기타	장래의 동향, 기타 등
상업지대	가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성 등
	접근조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성, 교통의 편의성	상업지역 중심의 접근성, 공공시설의 접근성 (관공서 등), 인근 교통시설과의 거리 및 접근성, 주차시설의 양부, 교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등) 등
	환경조건	고객의 유동성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성 및 적합성, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 지반, 지질 등
	획지조건	규모, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태, 토지이용상황, 토양오염	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상, 방위, 고저(경사지 등), 각지, 2면획지, 3면획지 등, 토지이용상황에 따른 수익의 차이, 토양오염 상태 및 정화비용 등
	행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등) 등
	기타조건	기타	장래의 동향, 기타 등
공업지대	가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등
	접근조건	도심 및 시장과의 접근성, 교통의 편의성, 물류시설 등과의 접근성	도심과의 접근성, 판매 및 원료구입시장과의 접근성, 인력수급의 난이도, 인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성, 물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성 등
	환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경	기반시설(동력자원, 공업용수, 공장배수 등), 지반, 지질 등
	획지조건	규모, 형상 등, 고저, 접면도로 상태, 토지이용상황, 토양오염	면적, 형상, 고저(경사지 등), 각지, 2면획지, 3면획지 등, 토지이용상황 등, 토양오염 상태 및 정화비용 등
	행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제(거래 및 업종의 제한 등) 등
	기타조건	기타	장래의 동향, 기타 등
농경지대	가로조건	접근도로의 상태, 농로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등, 농로의 폭, 포장 등
	접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 거리 및 접근성, 출하지와의 접근성 등
	환경조건	자연환경, 관개, 배수, 재해의 위험성	토양, 토질의 양부, 일조, 통풍 등, 관개의 양부, 배수의 양부, 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성 등
	획지조건	규모, 형상 등, 고저 등, 경작의 장애, 토지이용상황, 토양오염	면적, 형상, 고저(경사지 등), 경사의 방향, 장애물에 의한 장애의 정도, 토지이용상황 등, 토양오염 상태 및 정화비용 등
	행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도 등
	기타조건	기타	장래의 동향, 기타 등
임야지대	가로조건	접근도로의 상태, 임도의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등, 임도의 배치, 폭, 구조 등
	접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성, 임목의 반출 용이성	인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 접근성, 임목 반출의 용이성 및 시장 접근성 등
	환경조건	자연환경	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부 등
	획지조건	규모, 형상 등, 고저, 표고 등, 토지이용상황, 임상 등	면적, 방위, 형상, 고저(경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡, 토지이용상황 등, 임상, 조림, 자연림, 수종, 수령 등
	행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제, 기타규제(고압선, 분묘 등) 등
	기타조건	기타	장래의 동향, 기타 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	표준지 대비 대상토지 비교
6	A	0.90	1.00	1.00	0.75	0.94	1.00	0.635	가로조건(가로의 폭, 구조 등), 획지조건(이용상황, 형상 등), 행정적조건(지목 등) 등에서 열세함
7	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950	획지조건(형상 등) 등에서 열세함
8	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.33	0.314	획지조건(형상 등), 기타조건(도로 등) 등에서 열세함
9	A	1.00	1.00	1.00	0.95	0.94	1.00	0.893	획지조건(형상 등), 행정적조건(지목 등) 등에서 열세함

(바) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가 수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

② 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\frac{\text{평가사례 기준 (거래사례 기준) 비교표준지 단가}}{\text{비교표준지 단가}} = \frac{\text{평가사례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 (거래사례 단가×사정보정치×시점수정치×지역요인 비교치×개별요인 비교치)}}{\text{비교표준지 공시지가 × 시점수정치}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 인근 평가사례 및 거래사례

<충청남도 서산시> (한국감정평가사협회, 한국부동산원, 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준(거래) 시점	평가(거래) 단가 (원/㎡)	평가(거래) 목적	이용 상황	용도 지역	비 고
1	해미면 동암리 185-*	496	대	2022.12.09	161,000	경매	단독 주택	계획 관리	-
2	해미면 동암리 185-*	266	대	2023.04.19	157,000	경매	단독 주택	계획 관리	-
3	해미면 반양리 242-*	863	대	2024.02.07	130,000	경매	단독 주택	계획 관리	-

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 근거리에 위치하는 **<사례 1>**을 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 보정치의 산정

<table>
<tr><td colspan="8">비교표준지 A</td></tr>
<tr><td>구 분</td><td>기준단가 (원/㎡)
공시지가 (원/㎡)</td><td>사정보정치</td><td>시점수정치</td><td>지역요인 비교치</td><td>개별요인 비교치</td><td>시산가격 (원/㎡)</td><td>격차율</td></tr>
<tr><td>사례1 기준 표준지 단가</td><td>161,000</td><td>-</td><td>1.01809</td><td>1.000</td><td>1.000</td><td>163,912</td><td rowspan="2">2.577</td></tr>
<tr><td>비교표준지A 단가</td><td>62,800</td><td>-</td><td>1.01265</td><td>-</td><td>-</td><td>63,594</td></tr>
<tr><td colspan="8">사 례 기 준 산 정 내 역</td></tr>
<tr><td>시점수정</td><td colspan="7">충청남도 서산시 (22.12.09~24.11.21) (계획관리)

2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.092
2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.468
2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.064
2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.115

(1 + 0.00092 * 23/31) * (1 + 0.00468) * (1 + 0.01064) * (1 + 0.00115 * 52/30)
≒ 1.01809</td></tr>
<tr><td>지역요인 비교</td><td colspan="7">인근지역 내 위치하여 대등함. (1.000)</td></tr>
<tr><td rowspan="7">개별요인 비교</td><td>가로조건</td><td colspan="2">1.00</td><td colspan="3">대체로 대등함</td></tr>
<tr><td>접근조건</td><td colspan="2">1.00</td><td colspan="3">대체로 대등함</td></tr>
<tr><td>환경조건</td><td colspan="2">1.00</td><td colspan="3">대체로 대등함</td></tr>
<tr><td>획지조건</td><td colspan="2">1.00</td><td colspan="3">대체로 대등함</td></tr>
<tr><td>행정적조건</td><td colspan="2">1.00</td><td colspan="3">대체로 대등함</td></tr>
<tr><td>기타조건</td><td colspan="2">1.00</td><td colspan="3">대체로 대등함</td></tr>
<tr><td>격차율계</td><td colspan="2">1.000</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 인근지역 정상지가 수준

용도지역	토지용도(지목)	가격수준	비 고
계획관리	대	150,000원/㎡ 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지 도로조건 등에 따라 가격수준 상이

⑥ 경매낙찰가율

(태인경매정보 등)

지역통계		충청남도			서산시			해미면		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	단독주택	58.50%	67.97%	175	65.53%	68.16%	21	79.74%	79.74%	1
1년간 평균	대지	51.23%	62.36%	170	57.78%	99.22%	7	0.00%	0.00%	0
1년간 평균	임야	44.51%	51.70%	461	47.23%	51.94%	55	57.65%	79.79%	5
1년간 평균	전	49.83%	52.54%	416	72.57%	54.37%	41	93.45%	67.67%	5

⑦ 그 밖의 요인치의 보정치 결정

보 정 내 용	적용 표준지	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 증액 적용함이 타당시 됨.	A	**2.57**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(사) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식 : 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치							
기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
6	62,800	1.01265	1.000	0.635	2.57	103,783	104,000
7	62,800	1.01265	1.000	0.950	2.57	155,266	155,000
8	62,800	1.01265	1.000	0.314	2.57	51,319	51,000
9	62,800	1.01265	1.000	0.893	2.57	145,950	146,000

(아) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지 일련번호	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)
6	297	104,000	30,888,000
7	339.33	155,000	52,596,150
8	240.04	51,000	12,242,040
9	173.52	146,000	25,333,920
합 계	1,049.89	-	121,060,110

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 산출내역

(가) 감정평가 개요

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

(나) 비교 거래사례 선정

① 인근 거래사례 현황

거래사례 1	소재지		충청남도 서산시 해미면 동암리 317-* 외			
	거래시점		2024.04.15	거래가액(원)	115,000,000	
	구분	토지	지목	이용상황	용도지역	비고
			대	단독주택	계획관리	-
			면적	도로조건	형상	경사
			687	세로(가)	부정형	평지
		건물	용 도	사용승인일자	구조	층
			단독주택	1935	블록구조	1층
			재조달원가	면적	잔존연수(관찰감가)	내용연수
			800,000	90.63	5	40
토지단가(원/㎡)			산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)			
			(115,000,000 - 800,000 x 5 / 40 x 90.63) / 687 ≒ 154,202			

거래사례 2	소재지		충청남도 서산시 해미면 동암리 180-*			
	거래시점		2023.12.04	거래가액(원)	375,000,000	
	구분	토지	지목	이용상황	용도지역	비고
			대	단독주택	계획관리	-
			면적	도로조건	형상	경사
			687	세로(가)	세장형	평지
		건물	용 도	사용승인일자	구조	층
			단독주택	2023.09.12	경량철골구조	2층
			재조달원가	면적	잔존연수(관찰감가)	내용연수
			1,450,000	181.65	40	40
토지단가(원/㎡)			산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)			
			(375,000,000 - 1,450,000 x 40 / 40 x 181.65) / 687 ≒ 162,456			

② 비교 거래사례 선정 사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 **<거래사례 1>**을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(1.000)

(라) 시점수정

거래사례가 소재하는 지역의 경우 거래일자로부터 기준시점까지 지가변동률은 다음과 같음.

거래사례	시점수정 내역	지가변동률(%)(시점수정치)	지가상승률
1	충청남도 서산시 (24.04.15~24.11.21) (계획관리) 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.130 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.106 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.107 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.125 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.135 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.115 (1 + 0.00130 * 16/30) * (1 + 0.00106) * (1 + 0.00107) * (1 + 0.00125) * (1 + 0.00135) * (1 + 0.00115) * (1 + 0.00115 * 52/30) ≒ 1.00860	1.00860	0.860%

(마) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 개별요인 비교

대상 토지	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	거래사례 대비 대상토지 비교
6	1	0.90	1.05	1.00	0.75	0.94	1.00	0.666	가로조건(가로의 폭, 구조 등), 획지조건(이용상황, 형상 등), 행정적조건(지목 등) 등에서 열세하며 접근조건(각종 시설과의 접근성 등) 등에서 우세함
7	1	1.00	1.05	1.00	0.95	1.00	1.00	0.998	획지조건(형상 등) 등에서 열세하며 접근조건(각종 시설과의 접근성 등) 등에서 우세함
8	1	1.00	1.05	1.00	0.95	1.00	0.33	0.329	획지조건(형상 등), 기타조건(도로 등) 등에서 열세하며 접근조건(각종 시설과의 접근성 등) 등에서 우세함
9	1	1.00	1.05	1.00	0.95	0.94	1.00	0.938	획지조건(형상 등), 행정적조건(지목 등) 등에서 열세하며 접근조건(각종 시설과의 접근성 등) 등에서 우세함

(사) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식 : 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치							
기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
6	154,202	1.000	1.00860	1.000	0.666	103,582	104,000
7	154,202	1.000	1.00860	1.000	0.998	155,217	155,000
8	154,202	1.000	1.00860	1.000	0.329	51,169	51,000
9	154,202	1.000	1.00860	1.000	0.938	145,885	146,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(아) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지 일련번호	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)
6	297	104,000	30,888,000
7	339.33	155,000	52,596,150
8	240.04	51,000	12,242,040
9	173.52	146,000	25,333,920
합 계	1,049.89	-	121,060,110

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 토지 감정평가액 결정 의견

(가) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)
공시지가기준법	1,049.89	-	121,060,110
거래사례비교법	1,049.89	-	121,060,110

(나) 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

(다) 토지 감정평가액 결정

일련번호		면적(㎡) 및 수량	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	6	297	104,000	30,888,000
토지	7	339.33	155,000	52,596,150
토지	8	240.04	51,000	12,242,040
토지	9	173.52	146,000	25,333,920
합 계		1,049.89	-	121,060,110

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조·용재·시공정도·부대설비 및 현상 등 제반 요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

(1) 재조달원가 산정

(가) 재조달원가

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였음.

(나) 건물 표준단가

(자료출처 : 한국부동산연구원,건축물 재조달원가 자료집,2023년)

구 분	용 도	구 조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,640,000	50(45~55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,434,000	50(45~55)
01-01-05-01	일반주택	철근콘크리트조/박공지붕/시멘트기와	3	1,718,000	50(45~55)
01-01-05-06	일반주택	철근콘크리트조/박공지붕/아스팔트싱글	4	1,446,000	50(45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 재조달원가의 결정

기호	층	용 도	구 조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
1	1~2층	주택 등	철근콘크리트구조	1,800,000	-	1,800,000
2	1~2층	주택 등	철근콘크리트구조	1,850,000	-	1,850,000
3	1~2층	주택 등	철근콘크리트구조	1,800,000	-	1,800,000
4	1~2층	주택 등	철근콘크리트구조	1,800,000	-	1,800,000
5	1~2층	주택 등	철근콘크리트구조	1,800,000	-	1,800,000

*부대설비는 표준단가에 포함하였음.

(2) 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

기호	층	사용승인일자	기준시점	경과 연수	잔존연수			내용 연수	비고
					경년감가 적용시	관찰감가 적용시	적용잔존 내용년수		
1~5	1~2층	미사용승인	2024.11.21	-	-	49	49	50	관찰감가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 건물단가 결정

위 제반 요인을 참작하여 아래의 산식에 의하여 건물단가를 결정하였음.

결정단가 (원/㎡) = 재조달원가 (원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수							
기호	층	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1~2층	주택 등	1,800,000	49	50	1,764,000	1,760,000
2	1~2층	주택 등	1,850,000	49	50	1,813,000	1,810,000
3	1~2층	주택 등	1,800,000	49	50	1,764,000	1,760,000
4	1~2층	주택 등	1,800,000	49	50	1,764,000	1,760,000
5	1~2층	주택 등	1,800,000	49	50	1,764,000	1,760,000

(4) 건물 감정평가액 결정

대상건물 일련번호	건물면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1(1~2층)	172.94	1,760,000	304,374,400
2(1~2층)	146.11	1,810,000	264,459,100
3(1~2층)	150.61	1,760,000	265,073,600
4(1~2층)	178.56	1,760,000	314,265,600
5(1~2층)	178.56	1,760,000	314,265,600
합 계	826.78	-	1,462,438,300

다. 그 밖의 사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액과 원가법에 의한 건물의 감정평가액은 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

일련번호		면적(㎡) 및 수량	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
건물	1	172.94	1,760,000	304,374,400
건물	2	146.11	1,810,000	264,459,100
건물	3	150.61	1,760,000	265,073,600
건물	4	178.56	1,760,000	314,265,600
건물	5	178.56	1,760,000	314,265,600
토지	6	297	104,000	30,888,000
토지	7	339.33	155,000	52,596,150
토지	8	240.04	51,000	12,242,040
토지	9	173.52	146,000	25,333,920
소 계		1,876.67	-	1,583,498,410
제시외건물	㉠	6	-	5,880,000
제시외건물	㉡	6	-	5,880,000
제시외건물	㉢	6	-	5,880,000
제시외건물	㉣	6	-	5,880,000
제시외건물	㉤	6	-	5,880,000
제시외건물	㉥	20	-	감정평가외
제시외건물	㉦	14	-	8,000,000
제시외건물	㉧	18	-	2,000,000
소 계		82	-	39,400,000
합 계		-	-	1,622,898,410

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	충청남도 서산시 해미면 동암리	185-1, 185-2, 185-11, 185-14, 185-25 제1동	단독주택	철근콘크리트 구조 콘크리트지붕 2층					건축법상 사용승인 받지않은건물
				1층	92.97	172.94	1,760,000	304,374,400	1,800,000 x 49/50
				2층	79.97				관찰감가
2	동 소	185-1, 185-2, 185-11, 185-14, 185-25 제2동	단독주택	철근콘크리트 구조 콘크리트지붕 2층					건축법상 사용승인 받지않은건물
				1층	74.83	146.11	1,810,000	264,459,100	1,850,000 x 49/50
				2층	71.28				관찰감가
3	동 소	185-1, 185-2, 185-11, 185-14, 185-25 주 건축물 제3동 (제103동)	단독주택	철근콘크리트 구조 콘크리트지붕 2층					건축법상 사용승인 받지않은건물
				1층	79.33	150.61	1,760,000	265,073,600	1,800,000 x 49/50
				2층	71.28				관찰감가
4	동 소	185-1, 185-2, 185-11, 185-14, 185-25 주 건축물 제4동 (제104동)	단독주택	철근콘크리트 구조 콘크리트지붕 2층					건축법상 사용승인 받지않은건물
				1층	98.84	178.56	1,760,000	314,265,600	1,800,000 x 49/50
				2층	79.72				관찰감가

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
5	충청남도 서산시 해미면 동암리	185-1, 185-2, 185-11, 185-14, 185-25 주 건축물 제5동 (제105동)	단독주택	철근콘크리트 구조 콘크리트지붕 2층					건축법상 사용승인 받지않은건물
				1층	98.84	178.56	1,760,000	314,265,600	1,800,000 x 49/50
				2층	79.72				관찰감가
6	동 소	185-22	전	계획관리지역	297	297	104,000	30,888,000	
7	동 소	185-23	대	계획관리지역	352x241/250	339.33	155,000	52,596,150	박근수지분 전부
8	동 소	185-24	임야	계획관리지역	249x241/250	240.04	51,000	12,242,040	박근수지분 전부 현황'도로'
9	동 소	185-25	임야	계획관리지역	180x241/250	173.52	146,000	25,333,920	박근수지분 전부
	소 계							₩1,583,498,410	

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
	[제시외건물]								
㉠	충청남도 서산시 해미면 동암리	185-1 위 지상	계단실 등	철근콘크리트 구조 콘크리트지붕 옥탑소재	(6)	6	-	5,880,000	
㉡	동 소	185-1 위 지상	계단실 등	철근콘크리트 구조 콘크리트지붕 옥탑소재	(6)	6	-	5,880,000	
㉢	동 소	185-1 위 지상	계단실 등	철근콘크리트 구조 콘크리트지붕 옥탑소재	(6)	6	-	5,880,000	
㉣	동 소	185-1, 185-11 위 지상	계단실 등	철근콘크리트 구조 콘크리트지붕 옥탑소재	(6)	6	-	5,880,000	
㉤	동 소	185-11, 185-2 위 지상	계단실 등	철근콘크리트 구조 콘크리트지붕 옥탑소재	(6)	6	-	5,880,000	
㉥	동 소	185-23 위 지상	창고 등	목조 목조지붕 단층	(20)	20	-	감정평가외	가치희박
㉦	동 소	185-23, 185-2 위지상	창고 등	카라반 단층	(14)	14	-	8,000,000	
㉧	동 소	185-23 위 지상	사무실 등	컨테이너조 단층	(18)	18	-	2,000,000	
	소 계							₩39,400,000	
	합 계							₩1,622,898,410.-	
				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) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

충청남도 서산시 해미면 반양리 소재 "연화사" 북서측 인근에 소재하며, 주위는 주택 및 농경지 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용편의도는 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(6)~(9) 공히 부정형의 평지 토지로서 기호(6)은 전기타, 기호(7)은 주거나지, 기호(8)은 도로, 기호(9)는 인접필지와 일단으로 주거용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호(6)은 지적도상 맹지상태이나 인접필지를 통하여 접근이 가능하며 기호(7)은 남서측으로 폭 3m 내외, 기호(9)는 남서측으로 기호(8) 폭 3m 내외 현황 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(6),(7)
계획관리지역, 가축사육제한구역(200m일부제한:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(해발고도57미터미만위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>임.
기호(8),(9)
계획관리지역, 가축사육제한구역(200m일부제한:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(해발고도57미터미만위임)<군사기지 및 군사시설

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) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

본건 기호(8),(9)는 지목 임야이나 현황 도로 및 주거용 건부지로 이용 중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(1)~(5) 건물은 공히 철근콘크리트구조 콘크리트지붕 2층 건물로서,
외벽: 치장벽돌 및 목재 사이딩 마감 등,
창호: 새시 창호 등임.

(2) 이용상태

기호(1)~(5) 공히 주택 등으로 이용 중임.
(본건은 이해관계인의 부재 및 비협조 등으로 인하여 내부확인은 탐문조사, 평가관련자료 등을 참고하였으니 내부구조, 이용상황, 관리상태 등은 경매 진행 및 입찰참여시 별도 확인 바람)

(3) 설비내역

일반적인 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

본건 지상에 제시외 건물(기호㉠~㉩)이 소재함.(후첨 '사진용지, 지적 및 건물개황도' 참조)

(5) 공부와의 차이

-

건물감정평가요항표

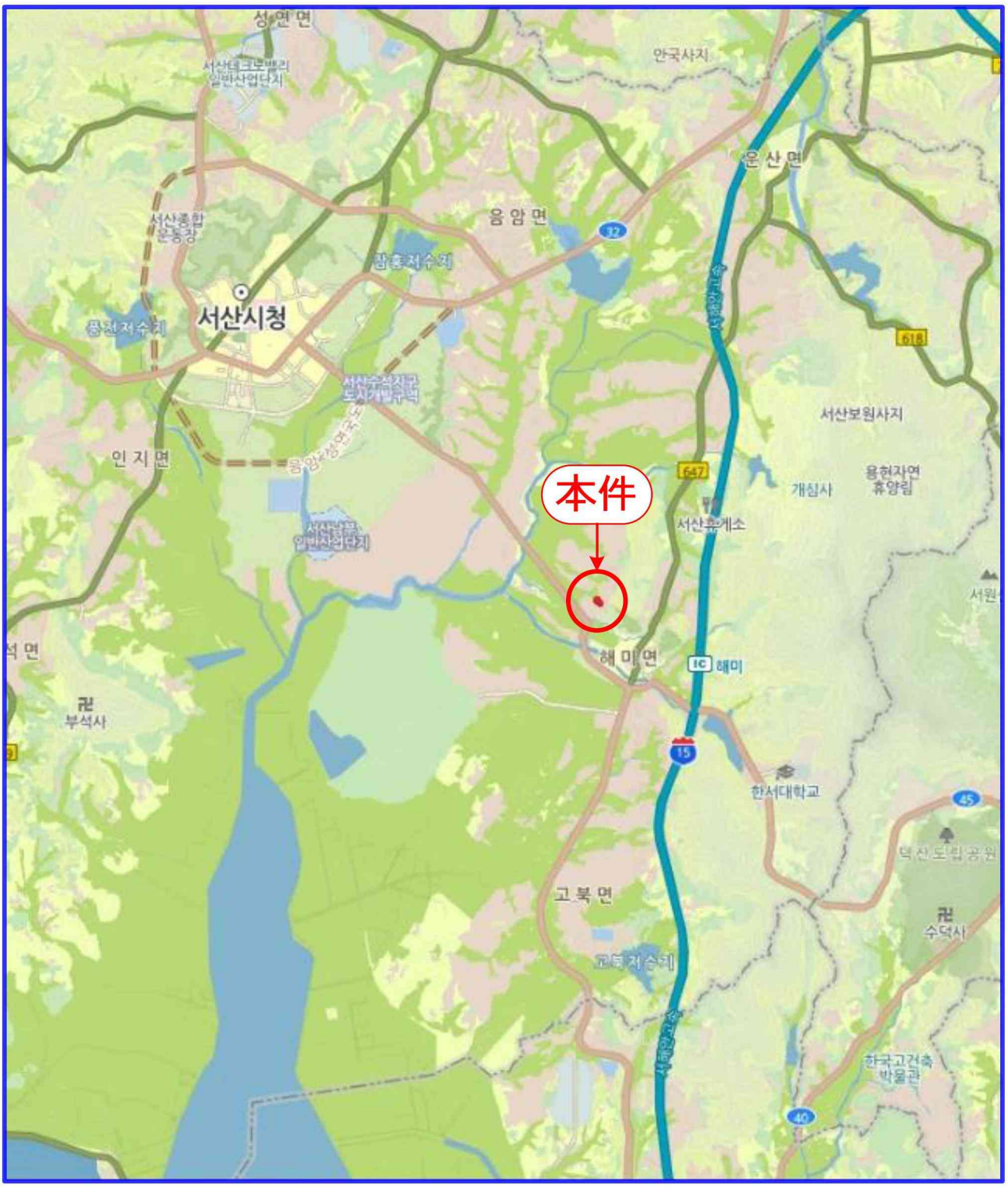
(1) 건물의 구조 (2) 이용상태 (3) 설비내역
(4) 부합물 및 종물 (5) 공부와의 차이 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대 미상임.
-본건은 사용승인을 받지 않은 건물로서 추후 사용승인조건 등에 따라 내부구조 등이 변경될 수 있는 바 입찰 참여 및 경매 진행시 별도 확인 바람.

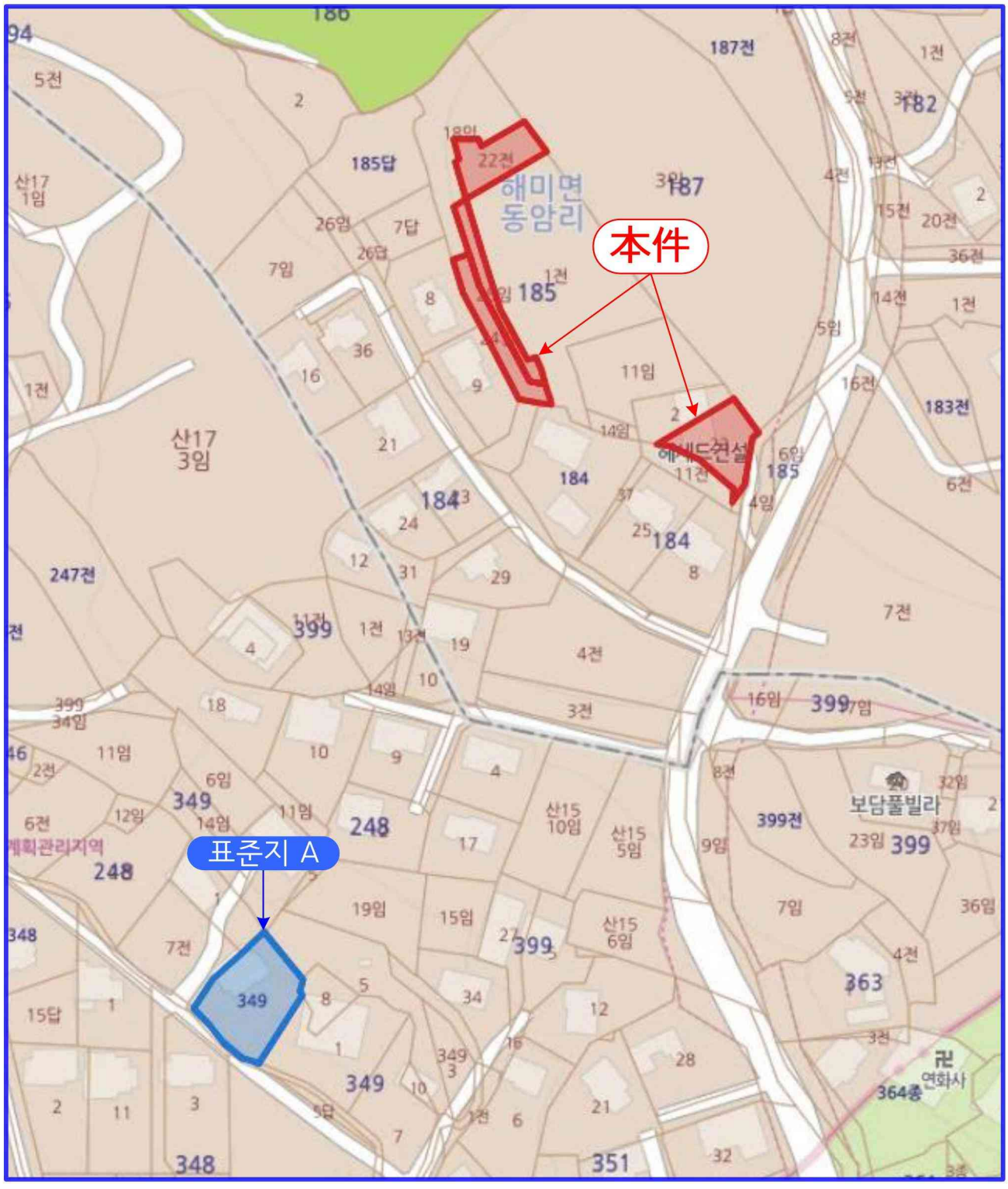
광 역 위 치 도

소재지	충청남도 서산시 해미면 동암리 185-1 외



상 세 위 치 도

소재지	충청남도 서산시 해미면 동암리 185-1 외



지 적 개 황 도

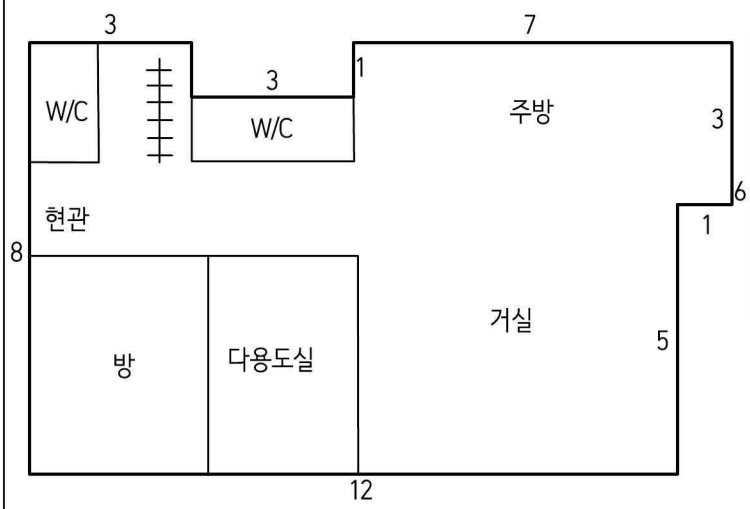
N

S = 1/1200

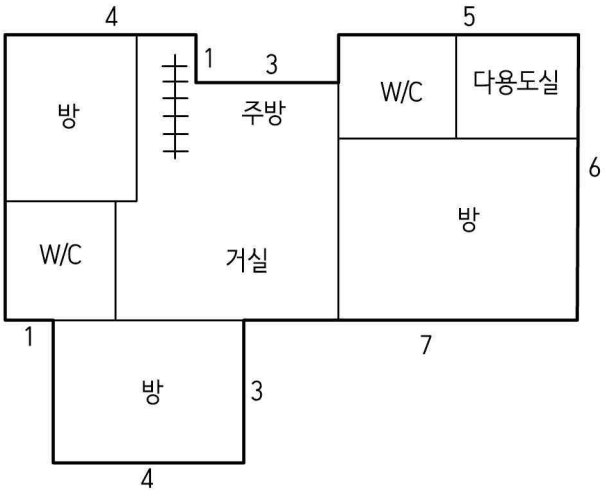
※ 임대미상임.

S = No Scale

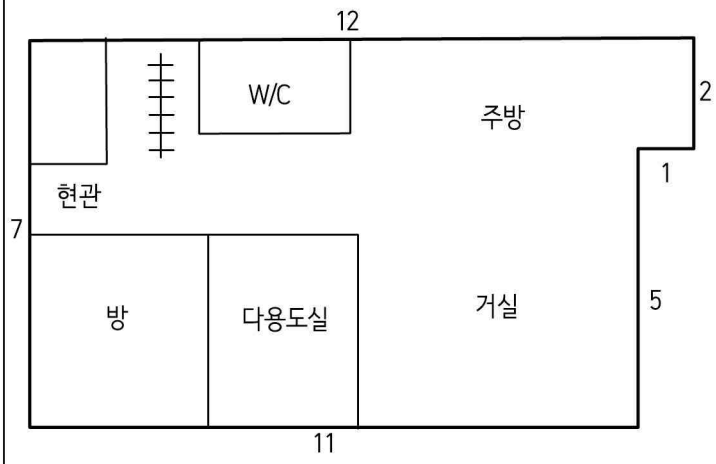
건 물 개 황 도



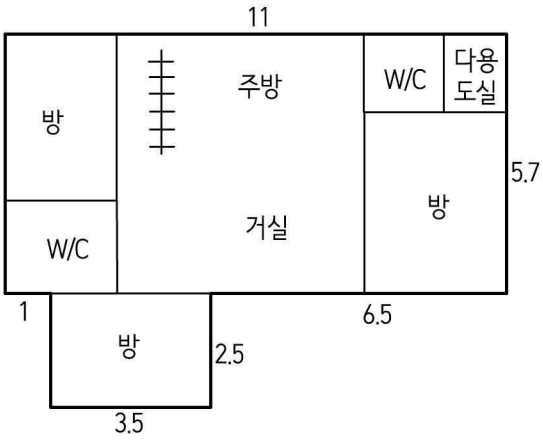
【 기호1 1층 (공부 : 92.97㎡) 】



【 기호1 2층 (공부 : 79.97㎡) 】



【 기호2 1층 (공부 : 74.83㎡) 】

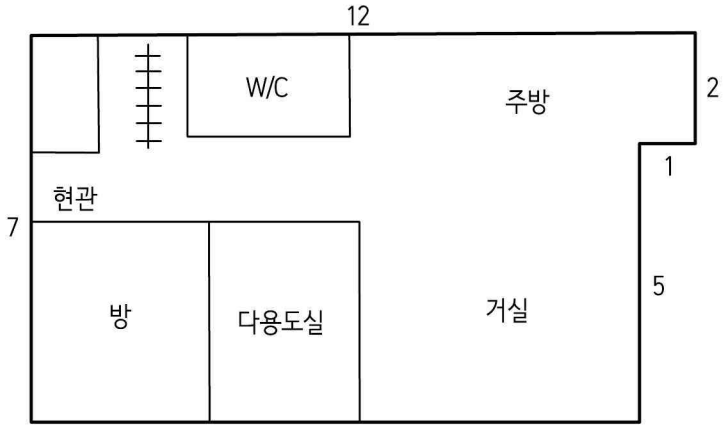


【 기호2 2층 (공부 : 71.28㎡) 】

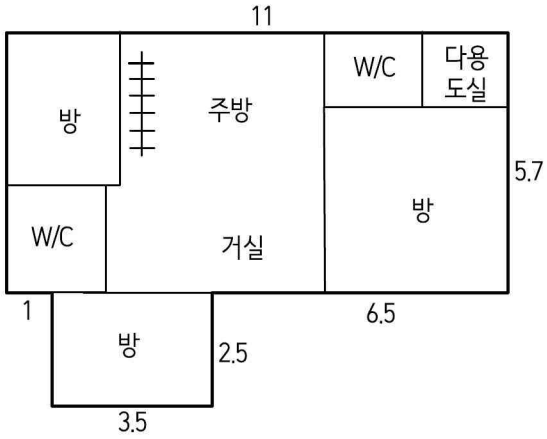
※ 임대미상임.

S = No Scale

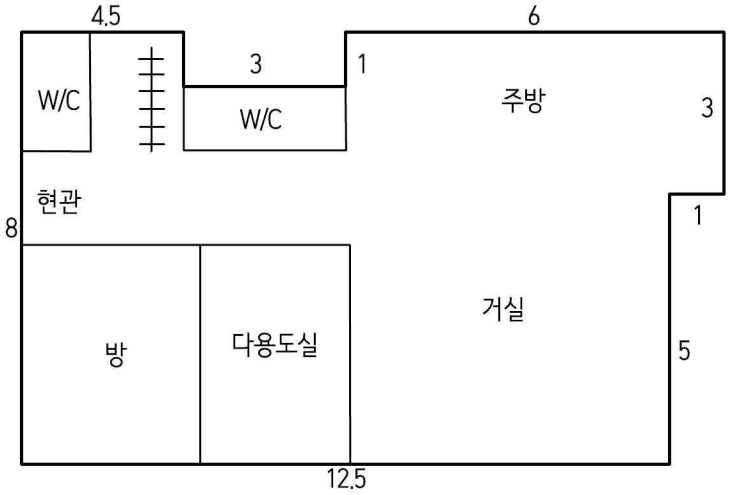
건 물 개 황 도



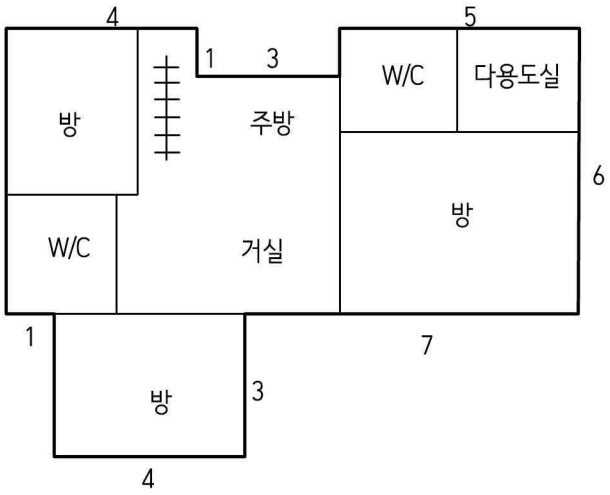
【 기호3 1층 (공부 : 79.33㎡) 】



【 기호3 2층 (공부 : 71.28㎡) 】



【 기호4 1층 (공부 : 98.84㎡) 】

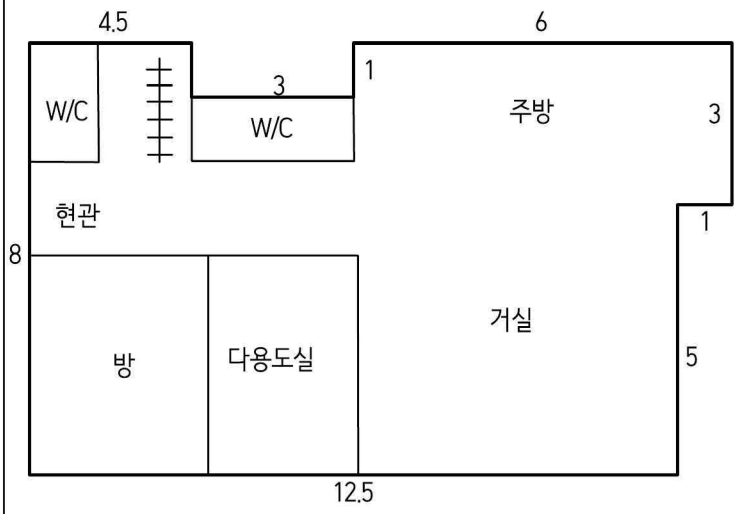


【 기호4 2층 (공부 : 79.72㎡) 】

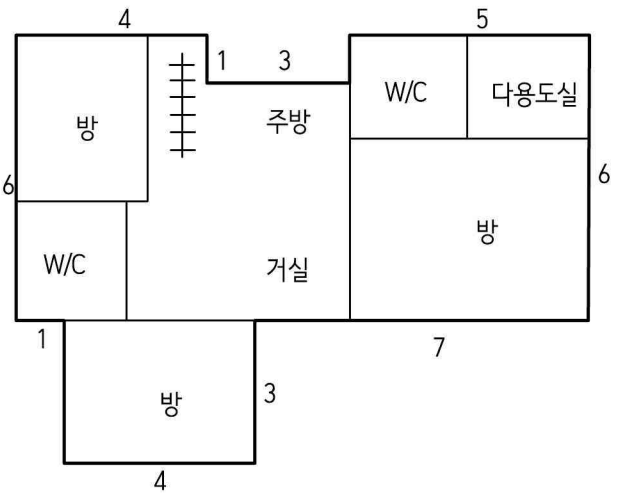
※ 임대미상임.

S = No Scale

건 물 개 황 도

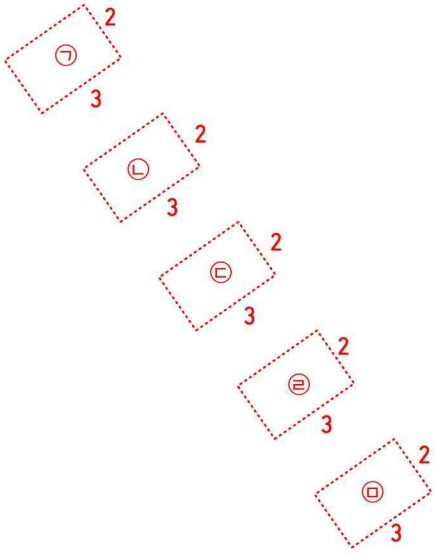


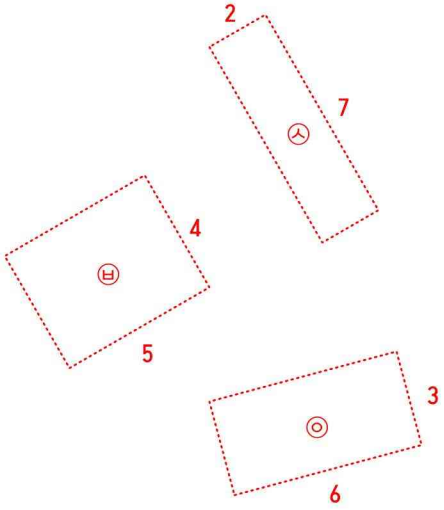
【 기호5 1층 (공부 : 98.84㎡) 】



【 기호5 2층 (공부 : 79.72㎡) 】

※ 임대미상임.

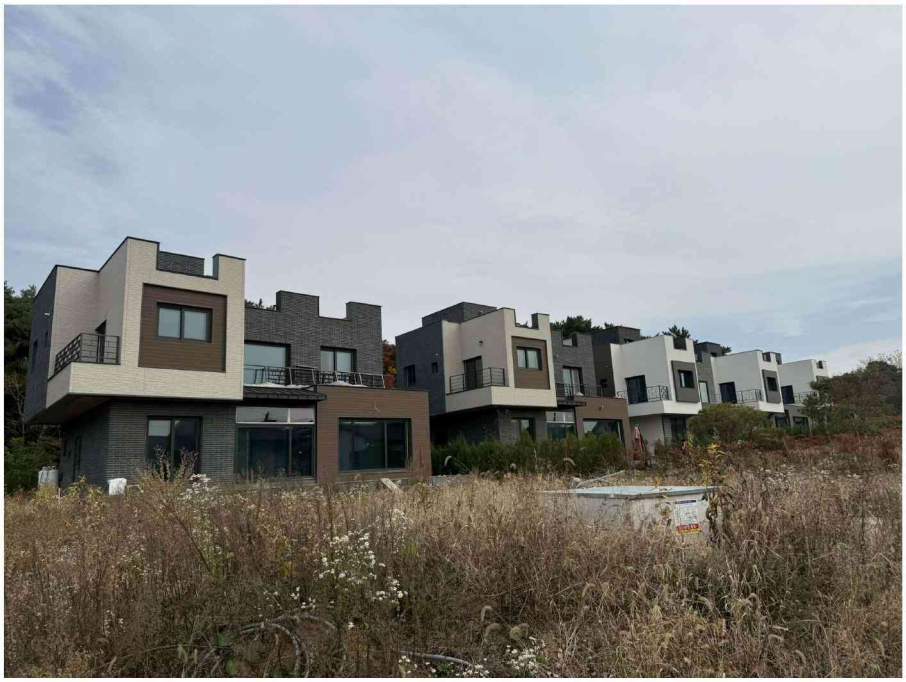




< 제시외 건물 >

㉠~㉤(각각) 철근콘크리트구조 콘크리트지붕 옥탑소재(계단실 등) 약 6㎡
㉦ 목조 목조지붕 단층(창고 등) 약 20㎡
㉥ 카라반 단층(창고 등) 약 14㎡
㉧ 컨테이너조 단층(사무실 등) 약 18㎡

사 진 용 지

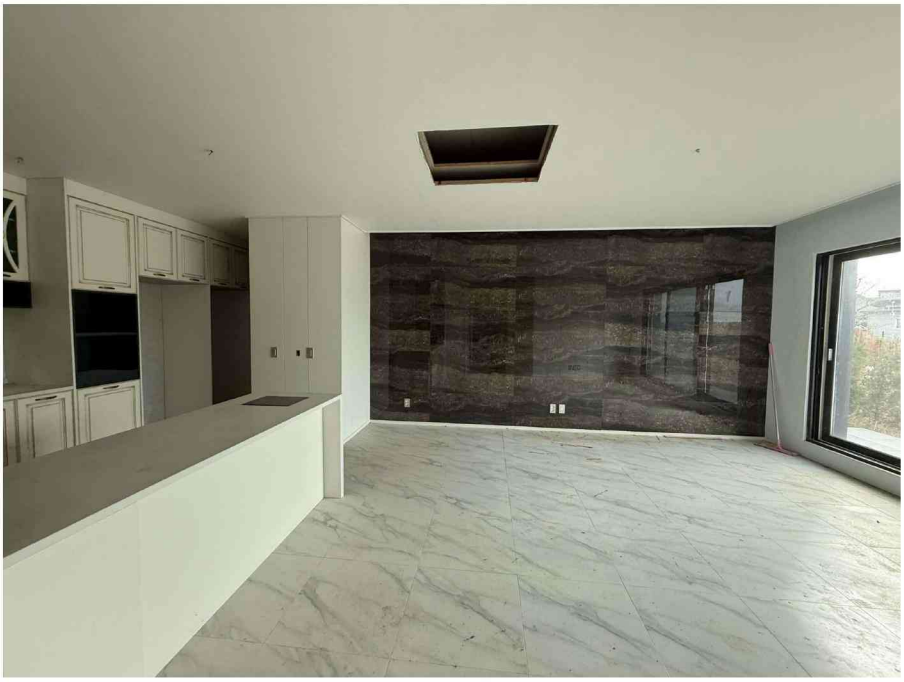


기호(1)~(5) 및 주위전경

기호(1)~(5) 및 주위전경

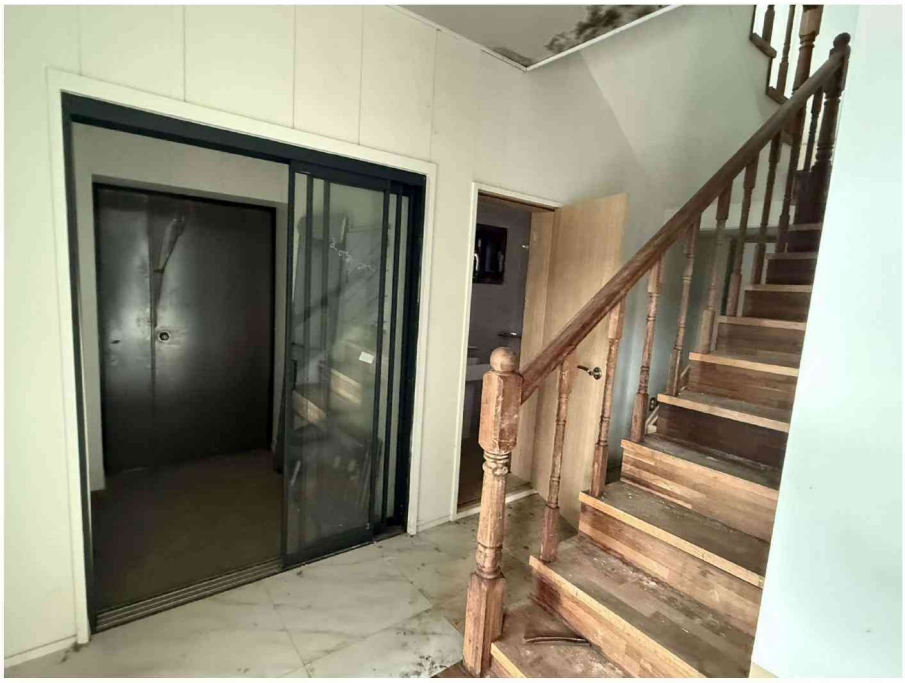
사 진 용 지

기호(1) 및 주위전경



기호(1) 1층내부

사 진 용 지



기호(1) 1층내부

기호(1) 2층내부

사 진 용 지

기호(1) 2층내부

기호(2) 및 주위전경

사 진 용 지

기호(3) 및 주위전경

기호(3) 1층내부

사 진 용 지

기호(3) 1층내부

기호(3) 2층내부

사 진 용 지

기호(3) 2층내부

기호(4) 및 주위전경

사 진 용 지

기호(4) 1층내부

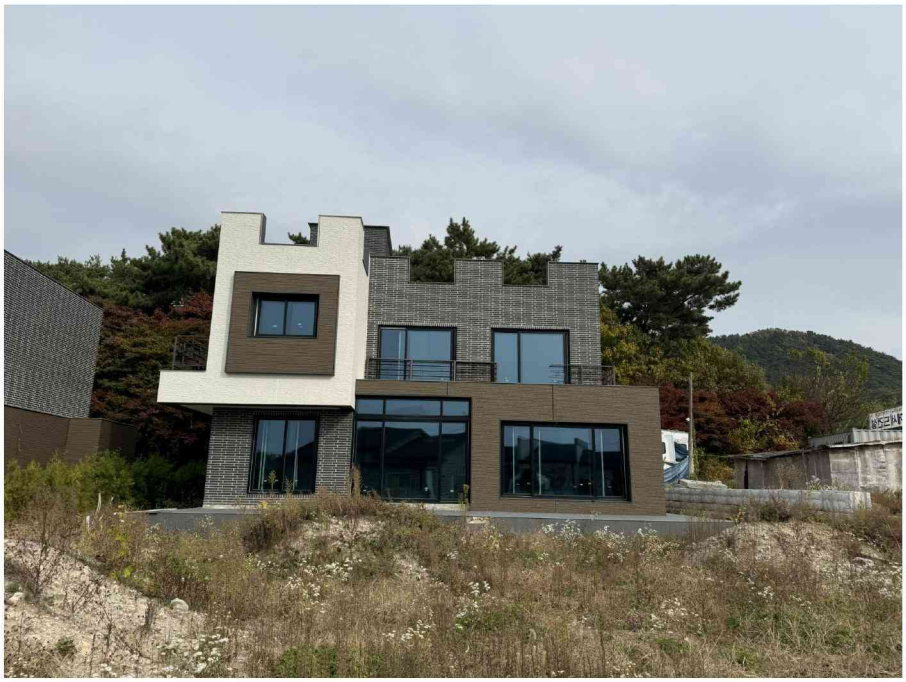
기호(4) 1층내부

사 진 용 지

기호(4) 2층내부

기호(4) 2층내부

사 진 용 지



기호(5) 및 주위전경

기호(5) 1층내부

사 진 용 지

기호(5) 1층내부

기호(5) 2층내부

사 진 용 지

기호(5) 2층내부

기호(6) 및 주위전경

사 진 용 지

기호(7) 및 주위전경

기호(8) 및 주위전경

사 진 용 지

기호(9) 및 주위전경

제시외건물 ㉠~㉤

사 진 용 지

제시외건물 ㉥,㉲

제시외건물 ㉮