

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 조영애 소유물건(2024타경6146)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 문상준

감정평가서번호: 두나202407-60-012

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

두나감정평가사사무소



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
이상두

이

성

두



|                |                                   |            |                         |            |
|----------------|-----------------------------------|------------|-------------------------|------------|
| 감정평가액          | 칠억일천칠백삼십만팔천사백사십원정(₩717,308,440.-) |            |                         |            |
| 의뢰인            | 울산지방법원<br>사법보좌관 문상준               | 감정평가<br>목적 | 법원경매                    |            |
| 제출처            | 울산지방법원 경매8계                       | 기준가치       | 시장가치                    |            |
| 소유자<br>(대상업체명) | 조영애<br>(2024타경6146)               | 감정평가<br>조건 | -                       |            |
| 목록표시<br>근거     | 귀 제시목록                            | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일        |
| 기타<br>참고사항     | -                                 | 2024.07.26 | 2024.07.25 ~ 2024.07.26 | 2024.08.05 |

| 감정<br>평가<br>내용 | 공부(公簿)(의뢰) |             | 사 정   |             | 감정평가액   |              |
|----------------|------------|-------------|-------|-------------|---------|--------------|
|                | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류    | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가      | 금액           |
| 토지             |            | 784         | 토지    | 784         | -       | 514,192,000  |
| 건물             |            | 131.34      | 건물    | 131.34      | 891,000 | 117,023,940  |
| 제시외건물          |            | (143.4)     | 제시외건물 | 143.4       | -       | 84,542,500   |
| 제시외수목          |            | (8주)        | 제시외수목 | 8주          | 일괄      | 1,550,000    |
| 합계             |            |             |       |             |         | ₩717,308,440 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 양산시 주남동 소재 “영산대학교 양산캠퍼스” 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)에 대한 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가 방법

가. 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 평가방법인 “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 감정평가 방법인 “거래사례비교법” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로 평가한 금액으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

다. 건물 및 제시외건물 의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 용도, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 현상 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

## 4. 기준시점 및 실지조사기간

### 가. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 07월 26일로 하였음.

### 나. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2024년 07월 25일부터 2024년 07월 26일임.

## 5. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지·지번·지목·면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료 등을 기준하였음.

나. 기호(1) 건물은 건물등기부등본상 소재지가 주남동 965, 968로 등재되어 있으나, 주남동 968번지는 2013년 02월 21일 주남동 965번지와 합병 말소되었으므로 업무에 참고하시기 바랍니다.

다. 후첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 제시외 건물 기호(㉠~㉢)이 소재하며, 구조, 규모 및 용도 등을 고려할 때 본건 토지의 사용·수익 및 처분 등에 영향이 없을 것으로 사료되는 제시외 건물 등이 소재함.

라. 기타 잡목 등 소형수목은 토지가치에 포함하여 평가하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 토지 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가 기준법에 의한 평가

#### 가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

#### 나. 대상토지 개요

[경상남도 양산시]

| 기호 | 소재지       | 지목 | 면적 (㎡) | 이용상황     | 용도지역 | 도로조건  | 형상지세       | 2024.01.01 개별지가 (원/㎡) | 비고 |
|----|-----------|----|--------|----------|------|-------|------------|-----------------------|----|
| 2  | 주남동 965   | 대  | 658    | 단독       | 2종일주 | 세로(가) | 부정형<br>완경사 | 277,200               | -  |
| 3  | 주남동 968-2 | 전  | 126    | 주거<br>나지 | 2종일주 | 세로(가) | 부정형<br>완경사 | 210,500               | -  |

#### 다. 토지가액 산출근거

##### 1) 비교표준지 공시지가 선정

##### (1) 인근 표준지 현황

(경상남도 양산시, 공시기준일 : 2024.01.01)

| 기호 | 소재지      | 면적 (㎡) | 지목  | 이용상황 | 용도지역 | 도로조건  | 형상지세       | 공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|----|----------|--------|-----|------|------|-------|------------|------------|----|
| 가  | 주남동 1010 | 대      | 314 | 단독주택 | 2종일주 | 세로(가) | 사다리<br>완경사 | 283,200    | -  |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## (2) 비교표준지 선정사유

인근 지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

## 2) 시점수정

비교표준지가 소재하는 경상남도 양산시 주거지역의 경우 공시지가 기준일(2024.01.01.)로부터 기준시점 현재까지 지가변동률은 약0.336% 상승하였음.

| 용도지역 | 기간                          | 변동률(%)             | 비고   |
|------|-----------------------------|--------------------|--|
| 주거지역 | 2024.01.01.<br>~ 2024.07.26 | 0.336<br>(1.00336) | 2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.227<br>2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.125<br>$(1 + 0.00227) * (1 + 0.00125 * 26/30)$<br>≒ 1.00336 |

※ 2024년 07월 이후의 지가변동률은 미 고시되어 2024년 06월 지가변동률을 연장 적용하였음.

## 3) 지역요인의 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등함(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인의 비교

### (1) 개별요인 비교항목

- 기호(2)토지와 비교표준지(가) 비교

| 조건              | 항목                 | 새항목                                    | 격차율   | 비고          |
|-----------------|--------------------|--|-------|-------------|
| 가로 조건           | 가로의 폭, 구조 등의 상태    | 폭, 포장, 보도                              | 1.00  | 대등함.        |
|                 |                    | 계통 및 연속성                               |       |             |
| 접근 조건           | 교통시설과의 접근성         | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성                    | 1.00  | 대등함.        |
|                 | 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  | 대등함.        |
|                 | 자연환경               | 조망, 경관, 지반, 지질 등                       |       |             |
|                 | 인근환경               | 인근토지의 이용상황 및 그 적합성                     |       |             |
|                 | 공급 및 처리시설의 상태      | 상수도, 하수도, 도시가스 등                       |       |             |
|                 | 위험 및 혐오시설 등        | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무<br>특별고압선 등과의 거리 |       |             |
| 획지 조건           | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 등                 | 0.95  | 형상 등에서 열세함. |
|                 | 방위, 고저 등           | 방위, 고저, 경사지 등                          |       |             |
|                 | 접면도로 상태            | 각지, 2면획지, 3면획지                         |       |             |
| 행정적 조건          | 행정상의 규제정도          | 용도지역, 지구, 구역                           | 1.00  | 대등함.        |
|                 |                    | 기타규제 (입체이용제한 등)                        |       |             |
| 기타 조건           | 기타                 | 장래의 동향, 기타                             | 1.00  | 대등함.        |
| 개 별 요 인 비 교(누계) |                    |  | 0.950 | -           |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 기호(3)토지와 비교표준지(가) 비교

| 조건              | 항목                 | 새항목                                    | 격차율   | 비고          |
|-----------------|--------------------|--|-------|-------------|
| 가로 조건           | 가로의 폭, 구조 등의 상태    | 폭, 포장, 보도                              | 1.00  | 대등함.        |
|                 |                    | 계통 및 연속성                               |       |             |
| 접근 조건           | 교통시설과의 접근성         | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성                    | 1.00  | 대등함.        |
|                 | 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  | 대등함.        |
|                 | 자연환경               | 조망, 경관, 지반, 지질 등                       |       |             |
|                 | 인근환경               | 인근토지의 이용상황 및 그 적합성                     |       |             |
|                 | 공급 및 처리시설의 상태      | 상수도, 하수도, 도시가스 등                       |       |             |
|                 | 위험 및 혐오시설 등        | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무<br>특별고압선 등과의 거리 |       |             |
| 획지 조건           | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 명지 등                 | 0.95  | 형상 등에서 열세함. |
|                 | 방위, 고저 등           | 방위, 고저, 경사지 등                          |       |             |
|                 | 접면도로 상태            | 각지, 2면획지, 3면획지                         |       |             |
| 행정적 조건          | 행정상의 규제정도          | 용도지역, 지구, 구역                           | 0.95  | 지목 등에서 열세함. |
|                 |                    | 기타규제 (입체이용제한 등)                        |       |             |
| 기타 조건           | 기타                 | 장래의 동향, 기타                             | 1.00  | 대등함.        |
| 개 별 요 인 비 교(누계) |                    |  | 0.903 | -           |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 5) 감정평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정을 필요함.

### (2) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### ㉠ 인근 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

| 일련<br>번호 | 소재지        | 지목 | 면적<br>(㎡) | 용도지역 | 토지단가<br>(원/㎡) | 평가목적 | 기준시점       |
|----------|------------|----|-----------|------|---------------|------|------------|
| ㄱ        | 주남동<br>*** | 답  | 380       | 2종일주 | 663,000       | 담보   | 2021.06.30 |
| ㄴ        | 주남동<br>*** | 대  | 526       | 2종일주 | 940,000       | 담보   | 2022.03.10 |
| ㄷ        | 주남동<br>*** | 대  | 585       | 2종일주 | 893,000       | 담보   | 2022.08.10 |
| ㄹ        | 주남동<br>*** | 대  | 380       | 2종일주 | 682,000       | 경매   | 2023.09.20 |

#### ㉡ 인근 거래사례

(출처 : 국토교통부 실거래자료)

| 일련<br>번호 | 소재지   | 지목 | 용도지역 | 면적<br>(㎡) | 토지단가<br>(원/㎡) | 거래금액        | 기준시점       | 비고 |
|----------|---|----|------|-----------|---------------|-------------|------------|----|
| a        | 주남동<br>***  | 대  | 2종일주 | 132       | 838,956       | 215,000,000 | 2020.11.17 | -  |
|          | - 건물개요 : 철근콘크리트구조, 근린생활시설/단독주택, 사용승인일 : 1999.12.17.),<br>연면적 : 193.07㎡<br>- 건물가격 : 900,000 x 30/50 x 193.07㎡ = 104,257,800원<br>- 토지가격 : (215,000,000 - 104,257,800) ÷ 132㎡ ≒ 838,956원/㎡ |    |      |           |               |             |            |    |

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

| 일련<br>번호 | 소재지        | 지목 | 용도지역 | 면적<br>(㎡) | 토지단가<br>(원/㎡) | 거래금액        | 기준시점       | 비고 |
|----------|------------|----|------|-----------|---------------|-------------|------------|----|
| b        | 주남동<br>*** | 답  | 2종일주 | 585       | 886,512       | 518,610,000 | 2021.10.20 | -  |

### ㉔ 인근 유사토지의 지가수준

|         |  |
|---------|--|
| 인근 지가수준 | 인근 지역내 본건와 유사 토지의 지가수준은<br>약700,000원/㎡~900,000원/㎡ 내외 정도 수준임. |
|---------|--|

### ㉕ 비교 사례의 선정

대상 토지와 위치적, 물적 유사성이 있고 평가목적상 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 상기 사례중 “평가사례(≡)”을 선정하여 비교하였음.

### ㉖ 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

- 평가사례(≡)과 비교표준지(가) 비교

| 구분           | 기준단가<br>(원/㎡) | 시점수정    | 지역요인 | 개별요인  | 산정단가<br>(원/㎡) | 격차율<br>(①/②) |
|--------------|---------------|---------|------|-------|---------------|--------------|
| 평가사례<br>기준가액 | 682,000       | 1.00449 | 1.00 | 1.020 | 698,763       | 2.459        |
| 공시지가<br>기준가액 | 283,200       | 1.00336 | 1.00 | 1.00  | 284,152       |              |

- 시점수정 : 경상남도 양산시 주거지역(2023.09.20. ~ 2024.07.26.) : 1.00449

- 지역요인 : 상호 인근에 위치하는 바, 지역요인 대등함(1.00)

- 개별요인 비교 :

| 가로조건                          | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 개별요인<br>비교치 |
|-------------------------------|------|------|------|-------|------|-------------|
| 1.02                          | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.020       |
| 비교표준지는 사례보다 가로조건(구조 등)에서 우세함. |      |      |      |       |      |             |

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

㉞ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적등을 참작할 때 비교표준지(가) : 2.45배를 그 밖의 요인을 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

6) 공시지가 기준법에 의한 토지단가

| 산식 = 공시지가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인 |               |         |      |       |            |               |               |
|---|---------------|---------|------|-------|------------|---------------|---------------|
| 기호  | 공시지가<br>(원/㎡) | 시점수정    | 지역요인 | 개별요인  | 그 밖의<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) |
| 2   | 283,200       | 1.00336 | 1.00 | 0.950 | 2.45       | 661,363       | 661,000       |
| 3   | 283,200       | 1.00336 | 1.00 | 0.903 | 2.45       | 628,643       | 629,000       |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 평가

### 가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

### 나. 토지가액 산출근거

#### 1) 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 용도지역이 동일하고 대상토지와 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 “거래사례(a)”를 선정하였음.

| 일련<br>번호 | 소재지  | 지목 | 용도지역 | 면적<br>(㎡) | 토지단가<br>(원/㎡) | 거래금액        | 기준시점       | 비고 |
|----------|--|----|------|-----------|---------------|-------------|------------|----|
| a        | 주남동<br>***   | 대  | 2종일주 | 132       | 838,956       | 215,000,000 | 2020.11.17 | -  |
|          | - 건물개요 : 철근콘크리트구조, 근린생활시설/단독주택, 사용승인일 : 1999.12.17.), 연면적 : 193.07㎡<br>- 건물가격 : 900,000 x 30/50 x 193.07㎡ = 104,257,800원<br>- 토지가격 : (215,000,000 - 104,257,800) ÷ 132㎡ ≒ 838,956원/㎡ |    |      |           |               |             |            |    |

#### 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 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 3) 시점수정

[경상남도 양산시]

| 용도지역 | 기 간                           | 변동률<br>(%)         | 비고  |
|------|-------------------------------|--------------------|---|
| 주거지역 | 2020.11.17<br>~<br>2024.07.26 | 5.300<br>(1.05300) | 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.289<br>2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.281<br>2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.613<br>2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.903<br>2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.051<br>2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.227<br>2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.125<br><br>$(1 + 0.00289 * 14/30) * (1 + 0.00281) * (1 + 0.02613) * (1 + 0.01903) * (1 - 0.00051) * (1 + 0.00227) * (1 + 0.00125 * 26/30)$ ≒ 1.05300 |

※ 2024년 07월 이후의 지가변동률은 미 고시되어 2024년 06월 지가변동률을 연장 적용하였음.

### 4) 지역요인의 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 5) 개별요인의 비교

- 기호(2)토지와 거래사례(a) 비교

| 조건                     | 항목                 | 새항목                                    | 격차율          | 비고               |
|------------------------|--------------------|--|--------------|------------------|
| 가로 조건                  | 가로의 폭, 구조 등의 상태    | 폭, 포장, 보도                              | 0.90         | 가로의 폭 등에서 열세함.   |
|                        |                    | 계통 및 연속성                               |              |                  |
| 접근 조건                  | 교통시설과의 접근성         | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성                    | 1.00         | 대등함.             |
|                        | 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         | 대등함.             |
|                        | 자연환경               | 조망, 경관, 지반, 지질 등                       |              |                  |
|                        | 인근환경               | 인근토지의 이용상황 및 그 적합성                     |              |                  |
|                        | 공급 및 처리시설의 상태      | 상수도, 하수도, 도시가스 등                       |              |                  |
|                        | 위험 및 혐오시설 등        | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무<br>특별고압선 등과의 거리 |              |                  |
| 획지 조건                  | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 등                 | 0.87         | 형상 및 고저 등에서 열세함. |
|                        | 방위, 고저 등           | 방위, 고저, 경사지 등                          |              |                  |
|                        | 접면도로 상태            | 각지, 2면획지, 3면획지                         |              |                  |
| 행정적 조건                 | 행정상의 규제정도          | 용도지역, 지구, 구역                           | 1.00         | 대등함.             |
|                        |                    | 기타규제 (입체이용제한 등)                        |              |                  |
| 기타 조건                  | 기타                 | 장래의 동향, 기타                             | 1.00         | 대등함.             |
| <b>개 별 요 인 비 교(누계)</b> |                    |  | <b>0.783</b> | -                |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 기호(3)토지와 거래사례(a) 비교

| 조건              | 항목                 | 새항목                                    | 격차율   | 비고               |
|-----------------|--------------------|--|-------|------------------|
| 가로 조건           | 가로의 폭, 구조 등의 상태    | 폭, 포장, 보도                              | 0.90  | 가로의 폭 등에서 열세함.   |
|                 |                    | 계통 및 연속성                               |       |                  |
| 접근 조건           | 교통시설과의 접근성         | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성                    | 1.00  | 대등함.             |
|                 | 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  | 대등함.             |
|                 | 자연환경               | 조망, 경관, 지반, 지질 등                       |       |                  |
|                 | 인근환경               | 인근토지의 이용상황 및 그 적합성                     |       |                  |
|                 | 공급 및 처리시설의 상태      | 상수도, 하수도, 도시가스 등                       |       |                  |
|                 | 위험 및 혐오시설 등        | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무<br>특별고압선 등과의 거리 |       |                  |
| 획지 조건           | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 등                 | 0.87  | 형상 및 고저 등에서 열세함. |
|                 | 방위, 고저 등           | 방위, 고저, 경사지 등                          |       |                  |
|                 | 접면도로 상태            | 각지, 2면획지, 3면획지                         |       |                  |
| 행정적 조건          | 행정상의 규제정도          | 용도지역, 지구, 구역<br>기타규제<br>(입체이용제한 등)     | 0.95  | 지목 등에서 열세함.      |
| 기타 조건           | 기타                 | 장래의 동향, 기타                             | 1.00  | 대등함.             |
| 개 별 요 인 비 교(누계) |                    |  | 0.743 | -                |

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

| 산식 = 사례단가(원/㎡) x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 |       |            |       |         |      |       |            |            |
|--|-------|------------|-------|---------|------|-------|------------|------------|
| 기호   | 비교 사례 | 사례단가 (원/㎡) | 사정보정  | 시점수정    | 지역요인 | 개별요인  | 산정단가 (원/㎡) | 시산가액 (원/㎡) |
| 2  | a     | 838,956    | 1.000 | 1.05300 | 1.00 | 0.783 | 691,718    | 692,000    |
| 3  | a     | 838,956    | 1.000 | 1.05300 | 1.00 | 0.743 | 656,382    | 656,000    |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 3. 감정평가액 결정 의견 및 결정

### 가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

| 기호 | 공시지가기준법에 의한<br>시산가액(원/㎡) | 거래사례비교법에 의한<br>시산가액(원/㎡) |
|----|--------------------------|--------------------------|
| 2  | 661,000                  | 692,000                  |
| 3  | 629,000                  | 656,000                  |

### 나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액은 동 규칙 제 12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액을 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

### 다. 감정평가액 결정

| 기호  | 면적(㎡) |     | 단가(원/㎡) | 감정평가액(원)    | 비고 |
|-----|-------|-----|---------|-------------|----|
|     | 공부    | 사정  |         |             |    |
| 2   | 658   | 658 | 661,000 | 434,938,000 | -  |
| 3   | 126   | 126 | 629,000 | 79,254,000  | -  |
| 합 계 |       |     |         | 514,192,000 |    |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## III. 건물 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 개요

건물은 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제요인을 종합 참작하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

### 2. 건물가액 산출근거

#### 가. 건물의 현황

| 기호 | 소재지                               | 구 조           | 용 도        | 층수 | 면적 (㎡) | 사용 승인일     | 비고 |
|----|-----------------------------------|---------------|------------|----|--------|------------|----|
| 1  | 경상남도<br>양산시<br>주남동<br>965,<br>968 | 일반목구조<br>판별지붕 | 2층<br>단독주택 | 1층 | 97.24  | 2013.02.20 | -  |
|    |                                   |               |            | 2층 | 34.1   |            |    |
|    |                                   |               |            | 합계 | 131.34 |            |    |

※ 건물등기부등본상 본 건물의 소재지가 주남동 965, 968로 등재되어 있으나, 주남동 968번지는 2013년 02월 21일 주남동 965번지와 합병말소되었으므로 업무에 참고하시기 바랍니다.

#### 나. 재조달원가의 결정

##### 1) 재조달원가

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국감정원발행 건물신축단가표를 참고하되, 대상 건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지보수의 정도 및 인근 유사물건의 평가시에 적용한 단가 등을 참조하였음.

##### 2) 표준단가

(출처 : 2023년 건물신축단가표, 한국부동산원)

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

| 분류번호    | 용도   | 구조                    | 급수 | 표준단가<br>(원/㎡) | 내용연수          |
|---------|------|-----------------------|----|---------------|---------------|
| 1-1-1-1 | 일반주택 | 목조, 목조지붕틀/<br>시멘트기와잇기 | 2  | 1,357,000     | 35<br>(30-40) |
| 1-1-1-1 | 일반주택 | 목조, 목조지붕틀/<br>시멘트기와잇기 | 3  | 1,241,000     | 35<br>(30-40) |

### 3) 부대설비 보정단가 결정

부대설비 보정단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

| 설비종류        | 설비내역                | 보정단가(원/㎡)                                 |
|-------------|---------------------|---|
| 전기설비        | 기본적인 전기설비           | 대상건물의 평가시<br>재조달원가에<br>기본적인 부대설비를<br>포함함. |
| 위생설비, 급배수설비 | 기본적인 위생설비,<br>급배수설비 |   |
| 기타설비        | 난방설비, 기타설비          |   |

### 4) 재조달원가 및 내용연수 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정함.

| 구분 | 구조         | 재조달원가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----|------------|----------------|----|
| 1  | 1~2층<br>목조 | 1,300,000      | -  |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 다. 감가수정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있는 바, 본건은 이용상황 및 건물의 상태등을 고려하여 정액을 기준으로 하되 관찰감가법을 병용하여 건물의 평가가격을 결정하였음.

| 구분 |      | 이용상황 | 경제적<br>내용연수 | 유효<br>경과연수 | 유효<br>잔존연수 | 비고 |
|----|------|------|-------------|------------|------------|----|
| 1  | 1~2층 | 주택   | 35          | 11         | 24         | -  |

## 라. 건물단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

| 재조달원가(원/㎡) x 잔존연수 / 내용연수 = 결정단가(원/㎡) |      |                |      |      |               |               |    |
|--------------------------------------|------|----------------|------|------|---------------|---------------|----|
| 구분                                   |      | 재조달원가<br>(원/㎡) | 잔존연수 | 내용연수 | 산출단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) | 비고 |
| 1                                    | 1~2층 | 1,300,000      | 24   | 35   | 891,429       | 891,000       | -  |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 마. 건물단가 결정

| 구분         |      | 면적(㎡)  |        | 적용단가<br>(원/㎡) | 건물가액<br>(원)        | 비고   |
|------------|------|--------|--------|---------------|--------------------|------|
|            |      | 공부     | 사정     |               |                    |      |
| 1          | 1~2층 | 131.34 | 131.34 | 891,000       | 117,023,940        | -    |
| 제시외        | ㄱ    | (42.7) | 42.7   | 685,000       | 29,249,500         | 관찰감가 |
|            | ㄴ    | (17.5) | 17.5   | 685,000       | 11,987,500         | 관찰감가 |
|            | ㄷ    | (17.9) | 17.9   | 617,000       | 11,044,300         | 관찰감가 |
|            | ㄹ    | (4.6)  | 4.6    | 480,000       | 2,208,000          | 관찰감가 |
|            | ㅁ    | (6.2)  | 6.2    | 411,000       | 2,548,200          | 관찰감가 |
|            | ㅂ    | (9.4)  | 9.4    | 548,000       | 5,151,200          | 관찰감가 |
|            | ㅅ    | (18.4) | 18.4   | 411,000       | 7,562,400          | 관찰감가 |
|            | ㅇ    | (2.2)  | 2.2    | 342,000       | 752,400            | 관찰감가 |
|            | ㅈ    | (4.5)  | 4.5    | 342,000       | 1,539,000          | 관찰감가 |
|            | ㅊ    | (2)    | 2      | 식             | 700,000            | 관찰감가 |
|            | ㅋ    | (2.2)  | 2.2    | 식             | 800,000            | -    |
|            | ㅌ    | (11.8) | 11.8   | 식             | 3,000,000          | -    |
|            | ㅍ    | (1식)   | 1식     | 식             | 2,000,000          | -    |
|            | ㅎ    | (3구)   | 3구     | 일괄            | 6,000,000          | -    |
| <b>합 계</b> |      |        |        |               | <b>201,566,440</b> |      |

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

### 2. 감정평가액의 결정

| 구분    | 기호  | 면적(㎡)  | 단가(원/㎡) | 감정평가액(원)    | 비고 |
|-------|-----|--------|---------|-------------|----|
| 토지    | 2,3 | 784    | -       | 514,192,000 | -  |
| 건물    | 1   | 131.34 | 891,000 | 117,023,940 | -  |
| 제시외건물 | ㄱ~ㅎ | 143.4  | -       | 84,542,500  | -  |
| 제시외수목 | ㄱ'  | 8주     | 일괄      | 1,550,000   | -  |
| 합계    |     |        |         | 717,308,440 |    |

# 토지건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지   | 지번          | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조            | 면 적 (㎡) |       | 감 정 평 가 액 |                     | 비 고                          |                      |
|------------|---|-------------|-----------------|-----------------------------|---------|-------|-----------|---------------------|------------------------------|----------------------|
|            |   |             |                 |                             | 공 부     | 사 정   | 단 가       | 금 액                 |                              |                      |
| 1          | 경상남도<br>양산시<br>주남동<br><br>[도로명주소]<br>경상남도<br>양산시<br>상동마을길<br>20-6 | 965,<br>968 | 단독주택            | 일반목구조<br>판넬지붕<br>2층         |         |       |           |                     |                              |                      |
|            |   |             |                 |                             | 1층      | 97.24 | 131.34    | 891,000             | 117,023,940                  | 1,300,000<br>x 24/35 |
|            |   |             |                 |                             | 2층      | 34.1  |           |                     |                              |                      |
| 2          | "   | 965         | 대               | 제2종<br>일반주거지역               | 658     | 658   | 661,000   | 434,938,000         |                              |                      |
| 3          | "   | 968-2       | 전               | 제2종<br>일반주거지역               | 126     | 126   | 629,000   | 79,254,000          |                              |                      |
| <b>소 계</b> |   |             |                 |                             |         |       |           | <b>₩631,215,940</b> |                              |                      |
| ㄱ          | [제시외건물]<br>경상남도<br>양산시<br>주남동                                     | 965<br>위 지상 | (테라스<br>등)      | 일반목구조<br>판넬지붕<br>2층 소재      | (42.7)  | 42.7  | 685,000   | 29,249,500          | 1,000,000<br>x 24/35<br>관찰감가 |                      |
| ㄴ          | "   | 965<br>위 지상 | (다용도<br>실 등)    | 경량철골조<br>아스팔트<br>싱글지붕<br>단층 | (17.5)  | 17.5  | 685,000   | 11,987,500          | 1,000,000<br>x 24/35<br>관찰감가 |                      |
| ㄷ          | "   | 965<br>위 지상 | (가추 등)          | 목조<br>아스팔트<br>싱글지붕<br>단층    | (17.9)  | 17.9  | 617,000   | 11,044,300          | 900,000<br>x 24/35<br>관찰감가   |                      |
| ㄹ          | "   | 965<br>위 지상 | (계단실<br>등)      | 목조<br>목조지붕<br>단층            | (4.6)   | 4.6   | 480,000   | 2,208,000           | 700,000<br>x 24/35           |                      |

# 토지건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지                | 지번                    | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조            | 면 적 (㎡) |      | 감 정 평 가 액 |           | 비 고                        |
|----------|--------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------------|---------|------|-----------|-----------|----------------------------|
|          |                    |                       |                 |                             | 공 부     | 사 정  | 단 가       | 금 액       |                            |
| ㄱ        | 경상남도<br>양산시<br>주남동 | 965<br>위 지상           | (창고)            | 목조<br>아스팔트<br>싱글지붕<br>단층    | (6.2)   | 6.2  | 411,000   | 2,548,200 | 600,000<br>x 24/35<br>관찰감가 |
| ㄴ        | "                  | 965,<br>968-2<br>위 지상 | (창고 등)          | 목조<br>아스팔트<br>싱글지붕<br>단층    | (9.4)   | 9.4  | 548,000   | 5,151,200 | 800,000<br>x 24/35<br>관찰감가 |
| ㄷ        | "                  | 965<br>위 지상           | (다용도실)          | 경량철골조<br>아스팔트<br>싱글지붕<br>2층 |         |      |           |           |                            |
|          |                    |                       |                 | 1층                          | (11.2)  | 18.4 | 411,000   | 7,562,400 | 600,000<br>x 24/35<br>관찰감가 |
|          |                    |                       |                 | 2층                          | (7.2)   |      |           |           |                            |
| ㄹ        | "                  | 965<br>위 지상           | (창고 등)          | 경량철골조<br>아스팔트<br>싱글지붕<br>단층 | (2.2)   | 2.2  | 342,000   | 752,400   | 500,000<br>x 24/35<br>관찰감가 |
| ㅁ        | "                  | 965<br>위 지상           | (아궁이,<br>창고)    | 목조 및<br>블록보강<br>기와지붕<br>단층  | (4.5)   | 4.5  | 342,000   | 1,539,000 | 500,000<br>x 24/35<br>관찰감가 |
| ㅂ        | "                  | 965                   | (창고)            | 목조                          |         |      |           |           |                            |

# 토지건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호           | 소재지                | 지번                    | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조   | 면 적 (㎡) |      | 감 정 평 가 액 |                                       | 비 고 |
|--------------------|--------------------|-----------------------|-----------------|--|---------|------|-----------|---------------------------------------|-----|
|                    |                    |                       |                 |  | 공 부     | 사 정  | 단 가       | 금 액                                   |     |
| ㄱ                  | 경상남도<br>양산시<br>주남동 | 위 지상                  | (화장실)           | 아스팔트<br>씽글지붕<br>단층   | (2)     | 2    | 식         | 700,000                               |     |
|                    |                    | 965<br>위 지상           |                 | 목조<br>아스팔트<br>씽글지붕<br>단층   | (2.2)   | 2.2  | 식         | 800,000                               |     |
| ㄷ                  | "                  | 965,<br>968-2<br>위 지상 | (차고지)           | 목조<br>폴리카보네이트<br>지붕<br>단층  | (11.8)  | 11.8 | 식         | 3,000,000                             |     |
| ㅍ                  | "                  | 965<br>위 지상           | (소형<br>물레 등)    |  | (1식)    | 1식   | 식         | 2,000,000                             |     |
| ㅎ                  | "                  | 965<br>위 지상           | (집수정)           | 깊이1.3~1.4m<br>1.2mx1m 1구,<br>깊이1.3~1.4m<br>1.3mx1.1m 2구  | (3구)    | (3구) | 일괄        | 6,000,000                             |     |
| ㄱ                  | "                  | 965<br>위 지상           | (수목 등)          | 감나무<br>H:3~4m 2주<br>석류나무<br>H:3~4m 1주,<br>소나무<br>H:6~7m 1주,<br>소나무<br>H:2m 1주,<br>단풍나무<br>H:3m 1주,<br>엄나무<br>H:4~5m 1주,<br>배롱나무<br>H:3~4m 1주 | (8주)    | 8주   | 일괄        | 1,550,000                             |     |
| <b>소 계<br/>합 계</b> |                    |                       |                 |  |         |      |           | <b>₩86,092,500<br/>₩717,308,440.-</b> |     |
|                    |                    |                       |                 |  | 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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 양산시 주남동 소재 "영산대학교 양산캠퍼스" 남측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 주거나지, 농경지 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 제반 교통사정은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(2) : 완경사 지세 내 자체지반 대체로 평탄한 부정형의 토지로서, 단독주택 건부지로 이용중임.

기호(3) : 기호(2)의 차고지 등으로 사용하고 있어, 주거나지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

공히 남서측으로 폭 약4미터내외의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(2) : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

기호(3) : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

## (6) 제시목록 외의 물건

# 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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

- 후첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 구조, 규모 및 용도 등을 고려할 때 본 건 토지의 사용·수익 및 처분 등에 미치는 영향이 없을 것으로 사료되는 제시외 건물 기호(ㄱ~ㅎ)이 소재함.
- 제시외 수목이 소재하나 토지가치에 미치는 영향은 없겠음.

## (7) 공부와의 차이

본건 기호(3)은 지목인 "전"이나 현황 기호(2)의 차고지 등으로 이용하고 있어 주거용(주거나지)으로 판단됨.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.
- 기타 : 없음.

# 건물 감정평가요항표

- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (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): 일반목구조 판넬지붕 2층건물(사용승인일: 2013.02.20)로서,  
 외벽: 사이딩판넬, 몰탈위 페인트칠 마감 등,  
 내벽: 벽지바름, 타일 마감 등,  
 창호: 샷시 창호임.

## (2) 이용상태

기호(1) 1,2층 : 단독주택.

## (3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 지하수설비, 보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지"와 같이지상 제시외 건물이 소재하여, 본 감정목적  
 을 고려하여 지상 제시외 건물을 평가하였으며, 정확한 소유권 및 일괄 경매여부 등은 재확  
 인이 필요할 것으로 사료되오니, 경매 진행시 업무에 참고하시기 바랍니다.

## (5) 공부와의 차이

없음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상.

## 건물 감정평가요항표

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

- 기타 : 본건 제시외 건물의 면적 사정은 개략적인 실측 등에 의하였으니, 경매 진행시  
업무에 참고하시기 바랍니다.

# 광역위치도



|     |                   |
|-----|-------------------|
| 소재지 | 경상남도 양산시 주남동 965외 |
|-----|-------------------|



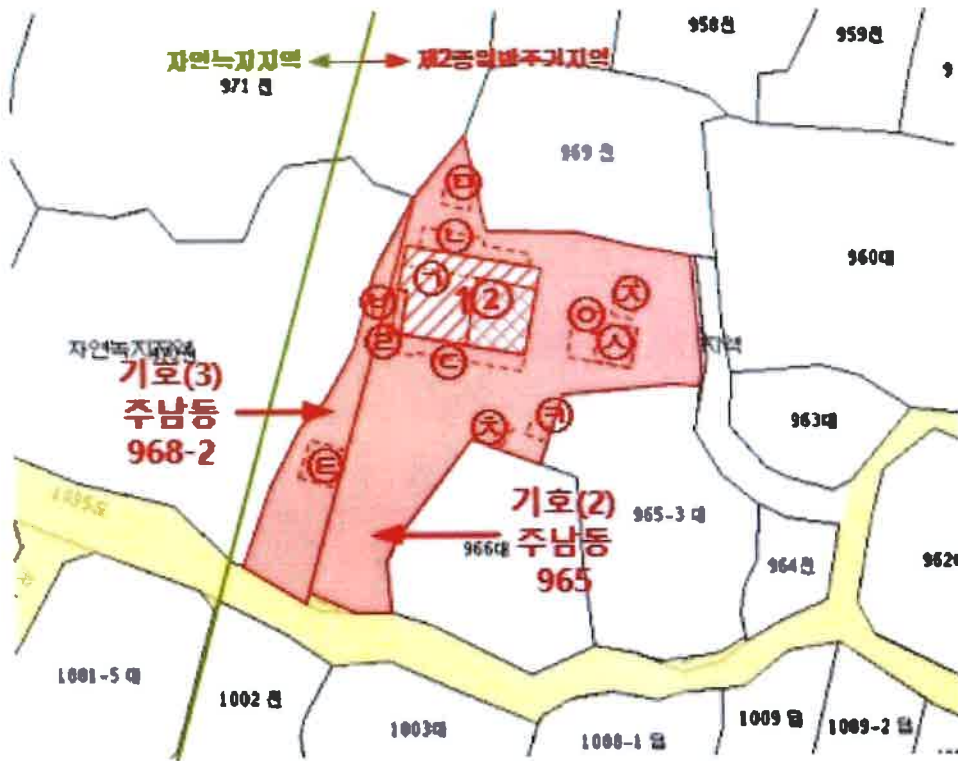
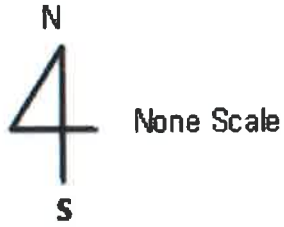
# 위치도



|     |                   |
|-----|-------------------|
| 소재지 | 경상남도 양산시 주남동 965외 |
|-----|-------------------|

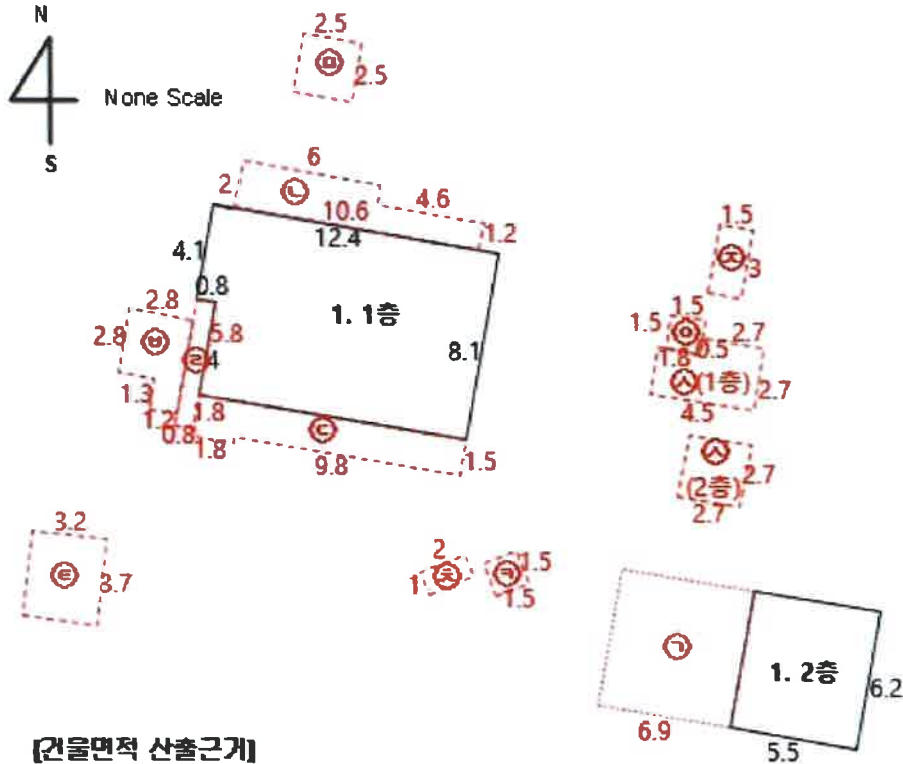


# 지 적 도



| 범 례 |           |
|-----|-----------|
|     | 평가대상토지    |
|     | 도 로       |
|     | 도시계획선     |
|     | 평가건물1층    |
|     | 평가건물2층    |
|     | 평가건물3층 이상 |
|     | 제시외건물     |

# 건물개황도



**[건물면적 산출근거]**

- 1. 1층 :  $(12.4 \times 8.1) - (4 \times 0.8) \approx 97.24\text{m}^2$
- 2층 :  $5.5 \times 6.2 \approx 34.1\text{m}^2$

**[제시 외 건물]**

- ㉠ 일반목구조 판넬지붕 2층소재 (테라스 등) :  $6.9 \times 6.2 \approx 42.7\text{m}^2$
- ㉡ 경량철골조 아스팔트 싱글지붕 단층 (다용도실 등) :  $(4.6 \times 1.2) + (6 \times 2) \approx 17.5\text{m}^2$
- ㉢ 목조 아스팔트싱글지붕 단층 (가주 등) :  $(9.8 \times 1.5) + (1.8 \times 1.8) \approx 17.9\text{m}^2$
- ㉣ 목조 목조지붕 단층 (계단실 등) :  $0.8 \times 5.8 \approx 4.6\text{m}^2$
- ㉤ 목조 아스팔트싱글지붕 단층 (창고) :  $2.5 \times 2.5 \approx 6.2\text{m}^2$
- ㉥ 목조 아스팔트싱글지붕 단층 (창고 등) :  $(2.8 \times 2.8) + (1.2 \times 1.3) \approx 9.4\text{m}^2$
- ㉦ 경량철골조 아스팔트 싱글지붕 2층 (다용도실)
  - (1층) :  $4.5 \times 2.5 \approx 11.2\text{m}^2$
  - (2층) :  $2.7 \times 2.7 \approx 7.2\text{m}^2$
- ㉧ 경량철골조 아스팔트싱글지붕 단층 (창고 등) :  $2 \times 1.2 \approx 2.4\text{m}^2$
- ㉨ 목조 및 블록보강 기와지붕 단층 (아궁이, 창고) :  $3.5 \times 1.8 \approx 6.3\text{m}^2$
- ㉩ 목조 아스팔트싱글지붕 단층 (창고) :  $2 \times 1 \approx 2\text{m}^2$
- ㉪ 목조 아스팔트싱글지붕 단층 (화장실) :  $1.5 \times 1.5 \approx 2.2\text{m}^2$
- ㉫ 목조 폴리카보네이트지붕 단층 (차고지) :  $3.7 \times 3.2 \approx 11.8\text{m}^2$

# 사 진 용 지



기호(1~3) 전경



기호(1,2) 전경

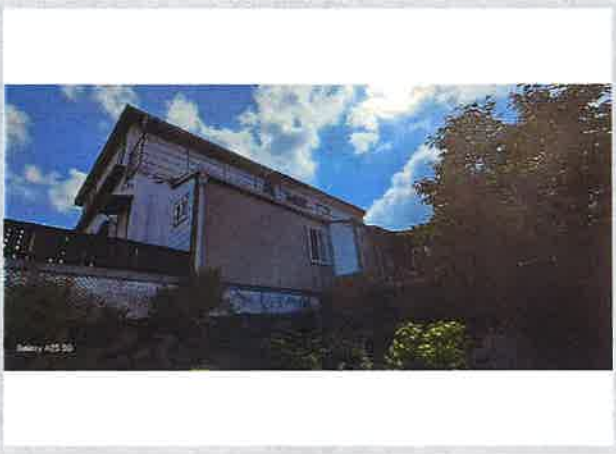


기호(1,2) 전경



주위환경

# 사진용지



제시외건물(ㄱ)



제시외건물(ㄴ)



제시외건물(ㄷ, ㄹ)



제시외건물(ㄹ)



제시외건물(ㅂ)



제시외건물(ㅅ)

# 사진용지



제시외건물(ㅇ)



제시외건물(ㅈ)



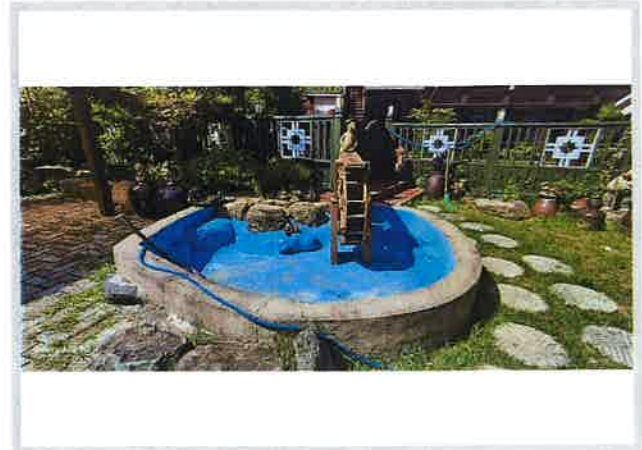
제시외건물(ㅊ)



제시외건물(ㅋ)



제시외건물(ㅌ)



소형물레 등(ㅍ)

# 사진용지



집수정 (ㅎ)



집수정 (ㅎ)



집수정 (ㅎ)



집수정 (ㅎ)



수목 등 (ㄱ')



수목 등 (ㄱ')

# 사 진 용 지



수목 등(ㄱ')



수목 등(ㄱ')



수목 등(ㄱ')



수목 등(ㄱ')



수목 등(ㄱ')