

감정평가서

건명	김동오(개명전:김지세) 소유물건(2024타경22025)
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재
감정서번호	K202403-03

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

케이감정평가사사무소

(토지 및 건물) 감정평가표

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

감정평가사
남수미

(인)

감정평가액	일십육억삼백육십사만구천팔백칠십원정(₩1,603,649,870.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 통영지원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	김동오(개명전:김지세) (2024타경22025)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.03.21	2024.03.12 ~ 2024.03.21	2024.04.08	
감 정 평 가 내 용	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
		별	지	참	조	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

(토지 및 건물) 감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	3,056	토지	3,056	-	1,426,376,000
	건물	273.54	건물	315.06	-	151,011,720
	(제시 외 건물)	(32.2)	제시 외 건물	32.2	-	1,617,150
	(제시 외 구조물)	(15.0)	제시 외 구조물	15.0	-	2,205,000
	(제시 외 물건)	(2식)	제시 외 물건	2식	-	8,790,000
	(제시 외 기계기구)	(5식)	제시 외 기계기구	5식	-	13,650,000
	이		하	여	백	
	합 계					₩1,603,649,870

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 경상남도 거제시 거제면 옥산리에 위치하는 부동산에 대한 창원지방법원 통영지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건 개요

(1) 토지

기호	소재지 (거제시 거제면)	면적 (㎡)	지목	형상	용도지역
1	옥산리 346-3	496	대	부정형	자연환경보전지역
3	옥산리 346-2	1,080	답	부정형	자연환경보전지역
4	옥산리 346	1,480	주유소용지	부정형	자연환경보전지역

(2) 건물

기호	소재지 (거제시 거제면)	층수	면적 (㎡)		용도	구조	사용승인	
2-1	옥산리 346 [도로명주소] 경상남도 거제시 거제면 읍내로 361-3	단층	115.50		사무실 및 음식점	조적조 슬래브지붕	1994.05.20.	
2-2		2층	1층	73.80	99.96	관리사	조적조 슬래브지붕	1994.05.20.
				26.16				2020.09.28. (추인증축)
		2층	2층	48.24	63.60			1994.05.20.
				15.36				2020.09.28. (추인증축)
비고: 기존에 존재하던 무허가 건물 부분(1층: 26.16㎡, 2층: 15.36㎡)이 추인증축으로 일반건축물대장에 등재됨								
2-3		단층	36		캐노피	철골조 철골지붕	1994.05.20.	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점

‘기준시점’이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본 평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 3월 21일로 함.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

‘기준가치’란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본 평가의 기준가치는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 감정평가의 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 ‘시장가치’를 기준으로 평가함.

(2) 감정평가조건

없음.

5. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가방법

부동산에 대한 감정평가방법에는 1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”, 2) 대상물건과 가치형

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”, 3) 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”, 4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

(2) 적용 감정평가방법

- 1) 본 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등의 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가함.
- 2) 본 건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 “공시지가기준법”으로 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 “거래사례비교법”에 의해 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토함.
- 3) 본 건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 “원가법”으로 평가하며, 건물의 특성 등으로 인해 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하는 바, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교 후 합리성 검토 작업은 생략함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- (1) 본 건 기호 1) 지상에 제시 외 구조물 1개 동이 소재하나 일반건축물대장상 타인 소유로 등재되어 있어 평가에서 제외하며, 타인 점유로 인해 영향받는 기호 1) 토지의 가액은 '토지·건물 감정평가명세표' 비교란에 별도로 부기함.
- (2) 본 건 기호 2-1) 건물은 최근에 리모델링되었는바 이를 반영하고자 관찰감가법을 병용하여 평가함.
- (3) 본 건 기호 2-2) 건물의 의뢰 목록(등기사항전부증명서)상의 면적은 '1층: 73.80㎡, 2층: 48.24㎡' 이나 기준시점 현재 일반건축물대장에 등재된 면적은 '1층: 99.96㎡, 2층: 63.6㎡' 인바, 면적의 차이(1층: 26.16㎡, 2층: 15.36㎡)는 기존에 존재하던 무허가 건물에 대한 양성화 조치로 추인 증축된 건물의 면적인 점 참고 바라며 본 평가에서는 일반건축물대장의 면적을 기준으로 평가하되, 추인 증축된 부분에 대해 관찰감가법을 병용하여 평가함.
- (4) 본 건 기호 2-1), 2-3) 건물 옥상에 태양광 설비가 소재하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으니 경매 진행 시 소유권 귀속 여부를 재확인하시어 일괄 경매 여부를 결정하시기를 바라고, 기호 2-2) 건물 옥상에 소재하는 태양열 온수기는 잔존가치가 경미하여 건물 평가 시 고려하여 평가함.
- (5) 본 건 기호 1), 3), 4) 지상에 후첨 '지적 및 건물개황도' 에 도시한 바와 같이 제시 외 건물 2개 동 및 제시 외 구조물 1개 동이 소재하여 개략적 실측 사정 후 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으니 경매 진행 시 소유권 귀속 여부를 재확인하시어 일괄 경매 여부를 결정하시기를 바라고, 제시 외 건물 및 구조물의 구조, 위치 및 면적 비율 등을 고려할 때 제시 외 건물 등이 토지 가치 형성에 미치는 영향은 없다는 점 참고 바라며, 이동이 용이한 천막, 철제 구조물, 벤치, 그네 등은 평가에서 제외함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- (6) 본 건 기호 3) 토지의 공부상 지목은 ‘답’ 이나 기준시점 현재 기호 4) 토지의 부속 토지(잡종지)로 이용 중인바 본 평가에서는 이를 고려하여 평가함.
- (7) 본 건 기호 4) 토지(주유소)로의 진출입로 확보를 위해 인접한 도로에 점용허가(면적: 405㎡)를 득한 것으로 조사되며, 토지 소유권 이전 시 소유권을 취득하는 자는 승계 신고를 필해야 한다는 점 참고 바라고, 점용 허가를 득한 토지는 거제시 담당 부서 보관 자료에 따르면 ‘374-4도’ 인 것으로 확인되나, 이는 ‘347-4도’ 의 오기 인 것으로 추정되니 응찰 시 재확인 바람(담당 부서: 거제시 안전도시국 도로과 도로 관리팀).
- (8) 본 건 기호 4) 지상에 제시 외 기계기구(주유기, 유류저장탱크 등) 다수 소재하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으니 경매 진행 시 소유권 귀속 여부를 재확인하시어 일괄 경매 여부를 결정하시기를 바라고, ‘제시 외 기계기구 ⑥’ 는 고장난 것으로 조사되는바 본 평가에서는 이를 고려하여 평가하며, 고장으로 인해 분리 후 방치된 상태인 제시 외 기계기구는 평가에서 제외하니 참고 바람. 응찰 시 제시 외 기계기구의 정상적 작동 여부 및 부품의 교체·망실 등에 대하여 반드시 재확인 요함.
- (9) 본 건 토지와 인접 토지의 지적 경계가 불명확하여 본 건 건물과 제시 외 건물 및 구조물의 위치, 지적 경계 등의 정확한 확인에는 전문적인 지적 측량이 필요하니 응찰 시 유의하시기를 바라고, 본 건 지상의 조경수, 조경석, 연못, 조명 등의 조경시설과 구축물 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지 평가 시 고려하여 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 참고 자료

(1) 거래사례

기호	소재지 (거제시 거제면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	거래가격	거래시점
1	옥산리 ***-*	토지 339	대	단독 주택	자연 환경	세로 (가)	사다리 완경사	257,000,000원	2023.07.20.
	건물 79.62								
배분법에 의한 토지 단가: $(257,000,000\text{원} - 1,600,000\text{원}/\text{㎡} \times 37/45 \times 79.62\text{㎡}) \div 339\text{㎡} \approx 449,131\text{원}/\text{㎡}$ cf. 건물: 사용승인 2015.02.17., 벽돌조 철근콘크리트지붕									
2	외간리 ***-*	507	대	주거 나지	자연 환경	세로 (가)	자루형 완경사	293,885원/㎡	2021.09.10.
3	옥산리 ***-*	토지 339	대	단독 주택	자연 환경	세로 (가)	사다리 완경사	190,000,000원	2021.04.08.
		건물 79.62							
4	옥산리 ***	89	답	전	자연 환경	세로 (가)	부정형 완경사	258,426원/㎡	2020.05.25.
5	옥산리 ***-*	토지 615	대	단독 주택	자연 환경	세로 (가)	사다리 완경사	300,000,000원	2018.11.15.
		건물 171.5							

※ 출처: 감정평가정보체계 실거래자료 및 등기사항전부증명서

(2) 평가사례

기호	소재지 (거제시 거제면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
1	옥산리 ***-*	1,496	창고 용지	창고	자연 환경	소로 한면	부정형 완경사	381,000	담보	2023.07.19.
2	옥산리 ***-*	859	대	단독 주택	자연 환경	세로 (가)	사다리 완경사	241,000	담보	2020.07.24.
3	옥산리 ***-*	1,635	주유소 용지	상업용	보전 관리	소로 한면	부정형 평지	495,000	담보	2020.03.16.
4	옥산리 ***-*	1,963	잡종지	주상용	보전 관리	소로 한면	부정형 완경사	399,000	담보	2019.07.29.

※ 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 공시지가기준법에 의한 평가

(1) 비교표준지의 선정

1) 인근 지역 비교표준지

(공시기준일 : 2024.01.01.)

기호	소재지 (거제시 거제면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	옥산리 346	1,480	주유소 용지	상업용	자연 환경	소로 한면	사다리 평 지	259,100

2) 비교표준지의 선정 및 그 사유

인근 지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지인 상기 < 기호 A > 표준지(본 건 기호 4)를 비교표준지로 선정함.

(2) 시점수정(기준시점 : 2024.03.21.)

『부동산 거래 신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는, 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

기 간	거제시 용도지역별 지가변동률(%)	비 고
	자연환경보전지역	
2024.01.01. ~ 2024.02.29.	0.203	2024년 2월 누계
2024.02.01. ~ 2024.02.29.	0.100	2024년 2월분
누 계 2024.01.01. ~ 2024.03.21.	0.276	$(1+0.00203) \times (1+0.00100 \times 21/29)$ ≈ 1.00276

※ 기준시점 현재 2024년 3월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전 월인 2024년 2월의 지가변동률을 연장·적용함.

(3) 지역요인의 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지는 비교표준지와 인근 지역에 소재하여 가격형성에 있어 상호 대체·경쟁관계에 있으므로 지역요인은 대등함.

지역요인비교치	1.000
----------------	-------

(4) 개별요인의 비교

1) 개별요인 비교 항목

조 건	항 목	구 분	
		세 항목	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성	
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	
	인근 환경	인근 토지의 이용상황	
	자연환경	인근 토지의 이용상황과의 적합성	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면 너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사	
	접면 도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지	
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적 제한, 고도 제한, 기타규제(입체이용 제한 등)	
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	

2) 개별요인 비교

본건 기호	대상/표준지(=1.00)						개별요인 비교치
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900 본 건은 비교표준지 대비 획지조건(접면 너비, 형상, 이용상황 등) 등의 개별요인에서 열세함.
	0.85	1.00	1.00	0.85	0.88	1.00	
3	0.85	1.00	1.00	0.85	0.88	1.00	0.636 본 건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(이용상황 등), 행정적조건(지목) 등의 개별요인에서 열세함.
4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000 본 건이 비교표준지인바 가로조건, 접근조건 등의 개별요인에서 대등함.
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

인근 지역의 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성·균형성을 지향하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단되며, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 대법원판례 2007.7.12.선고 2006두11507, 국토해양부 유권해석 1999.06.21 토관 58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725 등에서 그 밖의 요인 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있음.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 기본 산식

평가선례·거래사례 기준 표준지 가격(선례·사례 단가×시점수정×지역요인×개별요인)
시점수정 후 표준지 가격(공시지가×시점수정)

② 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

- 평가선례·거래사례의 선정

비교표준지와 용도지역, 지목·이용상황 등이 동일·유사한 평가선례 또는 거래사례 중, 지리적 위치 및 주위 환경 등에서 비교가능성이 높은 다음 토지를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교 토지로 선정함.

표준지 기호	A
비교토지	평가선례 #1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (α/β)														
평가선례 #1 기준 표준지 가격(α)	381,000	1.01149 ¹⁾	1.000 ²⁾	1.418 ³⁾	546,466	2.103														
표준지의 기준시점 가격(β)	259,100	1.00276	1.000	1.000	259,815															
¹⁾ 자가변동률(2023.07.19. ~ 2024.03.21., 거제시 자연환경보전지역) ²⁾ 비교표준지와 평가선례는 인근 지역에 소재하여 지역요인은 대등함 ³⁾ 비교표준지는 평가선례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(접면 너비, 형상, 경사, 이용상황 등) 등의 개별요인에서 우세함																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">가로조건</th> <th style="text-align: center;">접근조건</th> <th style="text-align: center;">환경조건</th> <th style="text-align: center;">획지조건</th> <th style="text-align: center;">행정적조건</th> <th style="text-align: center;">기타조건</th> <th style="text-align: center;">개별요인비교치</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1.05</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.35</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.418</td> </tr> </tbody> </table>							가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치	1.05	1.00	1.00	1.35	1.00	1.00	1.418
가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치														
1.05	1.00	1.00	1.35	1.00	1.00	1.418														

- 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 산정된 격차율과 유사부동산의 거래사례, 평가선례 및 인근 지역의 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.

표준지 기호	A
그 밖의 요인 보정치	2.10

(6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

본건 기호	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	259,100	1.00276	1.000	0.900	2.10	491,051	491,000
3	A	259,100	1.00276	1.000	0.636	2.10	347,009	347,000
4	A	259,100	1.00276	1.000	1.000	2.10	545,612	546,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례비교법에 의한 평가

(1) 비교 거래사례의 선정

대상토지 인근 지역 내에 소재하는 거래사례로서 1) 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고, 2) 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 3) 대상토지와 위치적·물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례인 다음 거래사례를 비교 거래사례로 선정함.

본건 기호	1,3,4
비교 거래사례	거래사례 #1

(2) 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정·개별적 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업으로서, 상기 선정된 사례는 인근 지역 내 가치형성요인이 유사한 토지의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

사정보정치	1.00
-------	------

(3) 시점수정

기 간	거제시 용도지역별 지가변동률(%)	비 고
2023.07.20. ~ 2024.03.21.	1.146 (자연환경)	2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.081 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.324 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.242 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.077 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.062 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.129 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.203 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.100 $(1 + 0.00081 * 12/31) * (1 + 0.00324) * (1 + 0.00242) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00062) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00203) * (1 + 0.00100 * 21/29) \approx 1.01146$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 지역요인의 비교

평가대상 토지는 거래사례와 지리적으로 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 가격형성에 있어 상호 대체·경쟁관계에 있으므로 지역요인은 대등함.

지역요인비교치	1.000
---------	-------

(5) 개별요인의 비교

조 건	항 목	구 분
		세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근 환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면 너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사
	접면 도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적 제한, 고도 제한, 기타규제(입체이용 제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

본건 기호	대상/사례(=1.00)						개별요인 비교치
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	1.10	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.155
	본 건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등), 획지조건(형상에서 열세하고 이용상황에서 우세하여 전반적 획지조건 우세함) 등의 개별요인에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 기호	대상/사례(=1.00)						개별요인 비교치
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
3	0.90	1.00	1.00	1.03	0.88	1.00	0.816
	본 건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 행정적조건(지목)에서 열세하고 획지조건(이용상황 등)에서 우세하여 전반적 개별요인 열세함.						
4	1.10	1.00	1.00	1.18	1.00	1.00	1.298
	본 건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등), 획지조건(이용상황 등) 등의 개별요인에서 우세함.						

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액(원/㎡) = 거래사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
본건 기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	거래단가 (원/㎡)						
1	#1	449,131	1.00	1.01146	1.000	1.155	524,691	525,000
3	#1	449,131	1.00	1.01146	1.000	0.816	370,691	371,000
4	#1	449,131	1.00	1.01146	1.000	1.298	589,653	590,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 건물 감정평가액 산출근거

1. 재조달원가의 결정

(1) 「건물신축단가표」 및 「건축물 재조달원가 자료집」 표준단가

1) 「건물신축단가표」 표준단가

(2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
4-1-2-6	점포 및 상가	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,129,000	45 (40~50)
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,497,000	45 (40~50)
15-1-6-3	주유소캐노피 (독립형)	철골조 철골지붕틀	3	880,000	35 (30~40)

※ 출처: 한국부동산원 발행 「건물신축단가표」

2) 「건축물 재조달원가 자료집」 표준단가

(2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
03-01-02-09	상가	벽돌조 평지붕	4	1,149,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조 평지붕	4	1,208,000	45 (40~50)
14-02-06-12	주유소캐노피	철골조 트러스지붕 칼라강판	3	863,000	35 (30~40)

※ 출처: 한국부동산연구원 발행 「건축물 재조달원가 자료집」

(2) 재조달원가의 결정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비) 등이 포함된 금액으로서, 상기 건물신축단가표를 참고하여 본 건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 종합적으로 참작하여 재조달원가(표준단가+부대설비단가) 및 내용연수를 다음과 같이 결정함.

기호	층수	구조	면적 (㎡)		이용상황	사용승인	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	
2-1	단층	조적조 슬래브지붕	115.50		사무실 및 음식점	1994.05.20.	1,150,000	50	
2-2	2층	조적조 슬래브지붕	1층	73.80	99.96	관리사	1994.05.20.	1,100,000	50
				26.16			2020.09.28. (추인증축)	1,000,000	48
			2층	48.24	63.60		1994.05.20.	1,100,000	50
				15.36			2020.09.28. (추인증축)	1,000,000	48
2-3	단층	철골조 철골지붕	36		캐노피	1994.05.20.	750,000	40	

2. 감가수정

감가수정은 대상 물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상 물건 가액을 적정화하는 작업으로, 본 평가에서는 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상 건물에 가장 적합한 방법인 정액법을 적용하되 관찰감가법을 병용하여 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물가액의 결정

기호	층수	이용상황	재조달원가 (원/㎡)		내용 연수	경과 연수	잔존 연수	잔존 가치율	결정단가 (원/㎡)
2-1	단층	사무실 및 음식점	1,150,000		50	29	26 (관찰감가)	26/50	598,000
2-2	2층	관리사	1층 (기존)	1,100,000	50	29	21	21/50	462,000
			1층 (증축)	1,000,000	48	27	21	21/48	437,000
			2층 (기존)	1,100,000	50	29	21	21/50	462,000
			2층 (증축)	1,000,000	48	27	21	21/48	437,000
2-3	단층	캐노피	750,000		40	29	11	11/40	206,000

※ 잔존가치율: (내용연수-경과 내용연수)/내용연수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 토지

(1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

본건 기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	491,000	525,000
3	347,000	371,000
4	546,000	590,000

(2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액을 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 검토한 결과, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따른 시산가액(공시지가기준법)의 합리성이 다른 감정평가방식에 속하는 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 건 감정평가액으로 결정함.

2. 건물

본 건 건물의 경우 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항의 ‘대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우’에 해당하는 바, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교 후 합리성 검토 작업은 생략하며 원가법에 의해 산정된 시산가액을 본 건 감정평가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정

구분		평가단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	
토지	기호 1	491,000	496	243,536,000	
	기호 3	347,000	1,080	374,760,000	
	기호 4	546,000	1,480	808,080,000	
건물	기호 2-1	598,000	115.50	69,069,000	
	기호 2-2	1층 (기존)	462,000	73.80	34,095,600
		1층 (증축)	437,000	26.16	11,431,920
		2층 (기존)	462,000	48.24	22,286,880
		2층 (증축)	437,000	15.36	6,712,320
	기호 2-3	206,000	36	7,416,000	
감정평가액(합계)				1,577,387,720	

【 이 하 여 백 】

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 거제시 거제면 옥산리	346-3	대	자연환경 보전지역	496	496	491,000	243,536,000	조경시설 등 포함 기호 4)의 부속 토지 제시 외 구조물 감안 토지가액: ₩238,665,280
2	동소 [도로명 경상남도 거제시 거제면 읍내로	346 위 지상 주소] 361-3	사무실 및 음식점 관리사	조적조 슬래브지붕 단층 조적조 슬래브지붕 2층 1층 2층	115.50	115.50	598,000	69,069,000	1,150,000 x 26/50 관찰감가 기호 2-1) 기호 2-2)
					73.80	73.80	462,000	34,095,600	1,100,000 x 21/50 기존건물
						26.16	437,000	11,431,920	1,000,000 x 21/48 관찰감가 추인증축 부분
					48.24	48.24	462,000	22,286,880	1,100,000 x 21/50 기존건물
						15.36	437,000	6,712,320	1,000,000 x 21/48 관찰감가 추인증축 부분
			캐노피	철골조 철골지붕 단층	36	36	206,000	7,416,000	750,000 x 11/40 기호 2-3)

토지 · 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
3	경상남도 거제시 거제면 옥산리	346-2	답	자연환경 보전지역	1,080	1,080	347,000	374,760,000	조경시설 등 포함 기호 4)의 부속 토지
4	동소	346	주유소용지	자연환경 보전지역	1,480	1,480	546,000	808,080,000	조경시설 등 포함
소 계								₩1,577,387,720	
	(제시 외 건물)								
㉠	경상남도 거제시 거제면 옥산리	346-2, 346-3 위 지상	(정자)	파이프조 폴리카보네이트 지붕 단층	(13.5)	13.5	53,300	719,550	100,000 x 8/15 관찰감가
㉡	동소	346 위 지상	(참고)	벽체이용 및 경량철골조 폴리카보네이트 지붕 단층	(18.7)	18.7	48,000	897,600	120,000 x 10/25 관찰감가
소 계								₩1,617,150	
	(제시 외 구조물)								
㉢	경상남도 거제시 거제면 옥산리	346-2 위 지상	(정글돔)	데크 및 투명돔	(15.0)	15.0	147,000	2,205,000	170,000 x 13/15 관찰감가
소 계								₩2,205,000	
	(제시 외 물건)								
㉣	경상남도 거제시 거제면 옥산리	346 위 지상	(태양광 설비)	Cap ¹ : 3kW	(1식)	1식	-	3,680,000	5,000,000 x 0.736(13/15) 관찰감가 기호 2-1) 건물 옥상 소재

토지 · 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
㊸	경상남도 거제시 거제면 옥산리	346 위 지상	(태양광 설비)	Cap': 9kW	(1식)	1식	-	5,110,000	15,000,000 x 0.341(8/15) 관찰감가 기호 2-3) 건물 옥상 소재
소 계								₩8,790,000	
합 계								₩1,589,999,870.-	
				이	하	여	백		

(제시 외 기계기구) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
㉠	주유기 Model: MC-2HSGN(복식) 경유 사용최대유량: 80L/min 계량실출구구경: 25mm	(주)한국ENE 2013.07.	1식	-	1,500,000	7,000,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
㉡	주유기 Model: DC-1SS(단식) 휘발유 사용최대유량: 45L/min 계량실출구구경: 25mm	(주)한국ENE 2005.09.	1식	-	680,000	5,000,000 x 0.136(2/15) 관찰감가 고장
㉢	주유기 Model: MC-SHSGN(복식) 휘발유 사용최대유량: 50L/min 계량실출구구경: 25mm	(주)한국ENE 2013.07.	1식	-	1,390,000	6,500,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
㉣	주유기 Model: DX-1SS(단식) 경유 사용최대유량: 50L/min 계량실출구구경: 25mm	(주)한국ENE 2007.12.	1식	-	1,180,000	5,500,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
㉤	유류저장탱크 휘발유: 20,000 l × 1ea 경유: 20,000 l × 1ea 경유: 20,000 l × 1ea 등유: 20,000 l × 1ea 탱크룸(지하): 철근콘크리트조 기타 부대설비 포함	국산 미상	1식	-	8,900,000	50,000,000 x 0.178(5/20) 관찰감가
합 계					₩13,650,000.-	
	이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본 건은 경상남도 거제시 거제면 옥산리에 소재하는 '옥산마을'의 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 묘지 및 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본 건까지 차량 접근 가능하며 제반 교통 이용상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1), 3), 4) 공히 남서측 하향 경사지세 내 자체 지반 평탄한 부정형의 토지로서,

- 기호 1): 기호 4) 토지의 부속 토지(상업용)로 이용 중이며, 일반건축물대장상 타인 소유인 구조물(경량철골구조, 소매점(상호: 별빛점빵), 76.22㎡) 소재함.
- 기호 3): 기호 4) 토지의 부속 토지(잡종지)로 이용 중임.
- 기호 4): 주유소, 카페(상호: 북문당) 및 주택 등의 주상용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

- 기호 1): 본 건 북동측으로 노폭 약 10미터 내외의 도로에 접하며, 이는 동측 소재 왕복 4차로 도로에 연결되고 있음.
- 기호 3): 지적도상 맹지이나 인접 토지(기호 1, 4)를 경유하여 접근 가능함.
- 기호 4): 본 건 북동측으로 노폭 약 8~10미터 내외의 도로에 접하며, 이는 동측 소재 왕복 4차로 도로에 연결되고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연환경보전지역, 수산자원보호구역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

기호 1) 지상에 일반건축물대장상 타인 소유인 제시 외 구조물 1개 동 소재하고, 기호 1), 3), 4) 지상에 걸쳐 제시 외 건물 2개 동, 제시 외 구조물 1개 동, 제시 외 물건 2식 및 제시 외 기계기구 5식 소재함.

(7) 공부와의 차이

본 건 기호 3) 토지의 공부상 지목은 '답'이나 기준시점 현재 기호 4) 토지의 부속 토지(잡종지)로 이용 중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

① 임대관계: 미상임.

② 기 타:

1) 본 건 기호 1) 지상에 제시 외 구조물 1개 동이 소재하나 일반건축물대장상 타인 소유로 등재되어 있어 평가에서 제외하며, 타인 점유로 인해 영향받는 기호 1) 토지의 가액은 '토지·건물 감정평가명세표' 비교란에 별도로 부기함.

2) 본 건 기호 1), 3), 4) 지상에 후첨 '지적 및 건물개황도' 에 도시한 바와 같이 제시 외 건물 2개 동 및 제시 외 구조물 1개 동이 소재하여 개략적 실측 사정 후 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으니 경매 진행 시 소유권 귀속 여부를 재확인하시어 일괄 경매 여부를 결정하시기를 바라고, 제시 외 건물 및 구조물의 구조, 위치 및 면적 비율 등을 고려할 때 제시 외 건물 등이 토지 가치 형성에 미치는 영향은 없다는 점 참고 바라며, 이동이 용이한 천막, 철제 구조물, 벤치, 그네 등은 평가에서 제외함.

3) 본 건 기호 3) 토지의 공부상 지목은 '답' 이나 기준시점 현재 기호 4) 토지의 부속 토지(잡종지)로 이용 중인바 본 평가에서는 이를 고려하여 평가함.

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) | |

- 4) 본 건 기호 4) 토지(주유소)로의 진출입로 확보를 위해 인접한 도로에 점용허가(면적: 405㎡)를 득한 것으로 조사되며, 토지 소유권 이전 시 소유권을 취득하는 자는 승계 신고를 필해야 한다는 점 참고 바라고, 점용 허가를 득한 토지는 거제시 담당 부서 보관 자료에 따르면 '374-4도' 인 것으로 확인되나, 이는 '347-4도' 의 오기인 것으로 추정되니 응찰 시 재확인 바람(담당 부서: 거제시 안전도시국 도로과 도로관리팀).
- 5) 본 건 기호 4) 지상에 제시 외 기계기구(주유기, 유류저장탱크 등) 다수 소재하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으니 경매 진행 시 소유권 귀속 여부를 재확인하시어 일괄 경매 여부를 결정하시기를 바라고, '제시 외 기계기구 ⑥' 는 고장난 것으로 조사되는바 본 평가에서는 이를 고려하여 평가하며, 고장으로 인해 분리 후 방치된 상태인 제시 외 기계기구는 평가에서 제외하니 참고 바람. 응찰 시 제시 외 기계기구의 정상적 작동 여부 및 부품의 교체·망실 등에 대하여 반드시 재확인 요함.
- 6) 본 건 토지와 인접 토지의 지적 경계가 불명확하여 본 건 건물과 제시 외 건물 및 구조물의 위치, 지적 경계 등의 정확한 확인에는 전문적인 지적 측량이 필요하니 응찰 시 유의하시기를 바라고, 본 건 지상의 조경수, 조경석, 연못, 조명 등의 조경시설과 건축물 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지 평가 시 고려하여 평가함.

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

- ① 기호 2-1): 조적조 슬래브지붕 단층 건물(사용승인: 1994.05.20.)로서,
외벽: 판넬 잇기 및 몰탈 위 페인팅 마감,
내벽: 몰탈 위 페인팅 마감 외,
창호: PVC 창호임.
- ② 기호 2-2): 조적조 슬래브지붕 2층 건물(사용승인: 1994.05.20., 추인 증축: 2020.09.28.)로서,
외벽: 적타일 붙임 및 몰탈 위 페인팅 마감,
내벽: 벽지 및 타일 마감 외,
창호: 목재, 알루미늄 및 PVC 창호임.
- ③ 기호 2-3): 철골조 철골지붕 단층 건물(사용승인: 1994.05.20.)로서,
벽체 없음.

(2) 이용상태

- ① 기호 2-1): 사무실 및 음식점(현: 카페)으로 이용 중임.
- ② 기호 2-2): 관리사(주택)로 이용 중이며,
 - 1층 - 기존: 건축물현황도상 방, 거실, 주방, 욕실, 현관, 계단실 등,
추인 증축: 건축물현황도상 방, 다용도실, 창고, 계단실 등,
 - 2층 - 기존: 건축물현황도상 방2, 거실, 욕실, 계단실 등,
추인 증축: 방, 계단실 등임.
- ③ 기호 2-3): 캐노피로 이용 중임.

(3) 설비내역

건물 감정평가요항표

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

① 기호 2-1): 제반 위생·급배수 설비, 천장형 에어컨 등이 갖춰져 있음.

② 기호 2-2): 제반 위생·급배수 설비, 난방설비 및 태양열온수기(정상적 작동 여부 확인 요함) 등이 갖춰져 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조 바람.

(5) 공부와의 차이

기호 2-2)의 의뢰목록상의 면적은 '1층: 73.80㎡, 2층: 48.24㎡'이나 기준시점 현재 일반건축물대장상의 면적은 '1층: 99.96㎡, 2층: 63.6㎡'임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

① 임대관계: 미상임.

② 기 타:

1) 본 건 기호 2-1) 건물은 최근에 리모델링되었는바 이를 반영하고자 관찰감가법을 병용하여 평가함.

2) 본 건 기호 2-2) 건물의 의뢰 목록(등기사항전부증명서)상의 면적은 '1층: 73.80㎡, 2층: 48.24㎡' 이나 기준시점 현재 일반건축물대장에 등재된 면적은 '1층: 99.96㎡, 2층: 63.6㎡' 인바, 면적의 차이(1층: 26.16㎡, 2층: 15.36㎡)는 기존에 존재하던 무허가 건물에 대한 양성화 조치로 추인 증축된 건물의 면적인 점 참고 바라며 본 평가에서는 일반건축물대장의 면적을 기준으로 평가하되, 추인 증축된 부분에 대해 관찰감가법을 병용하여 평가함.

건물 감정평가요항표

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

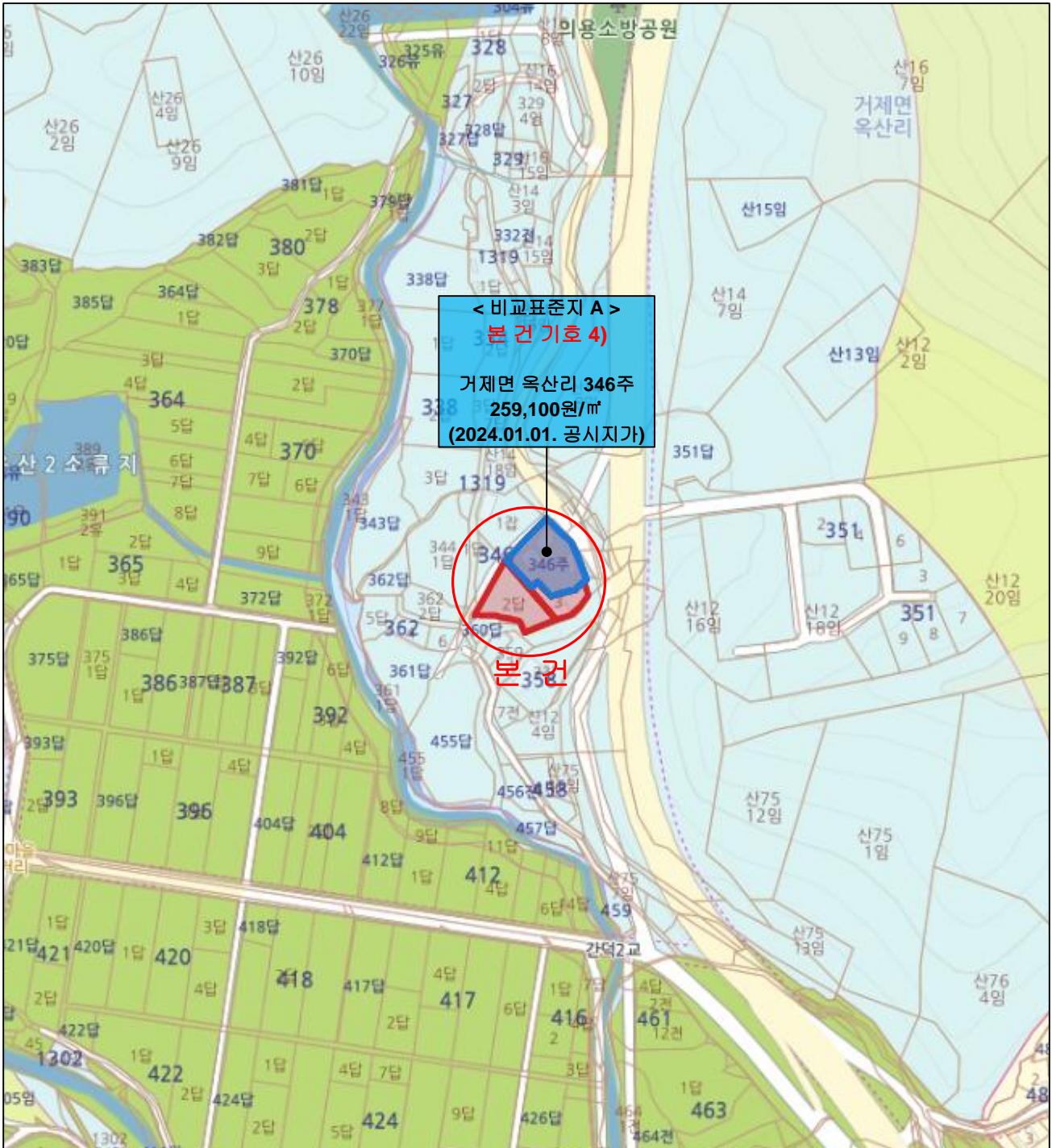
3) 본 건 기호 2-1), 2-3) 건물 옥상에 태양광 설비가 소재하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으니 경매 진행 시 소유권 귀속 여부를 재확인하시어 일괄 경매 여부를 결정하시기를 바라고, 기호 2-2) 건물 옥상에 소재하는 태양열 온수기는 잔존가치가 경미하여 건물 평가 시 고려하여 평가함.

상세위치도

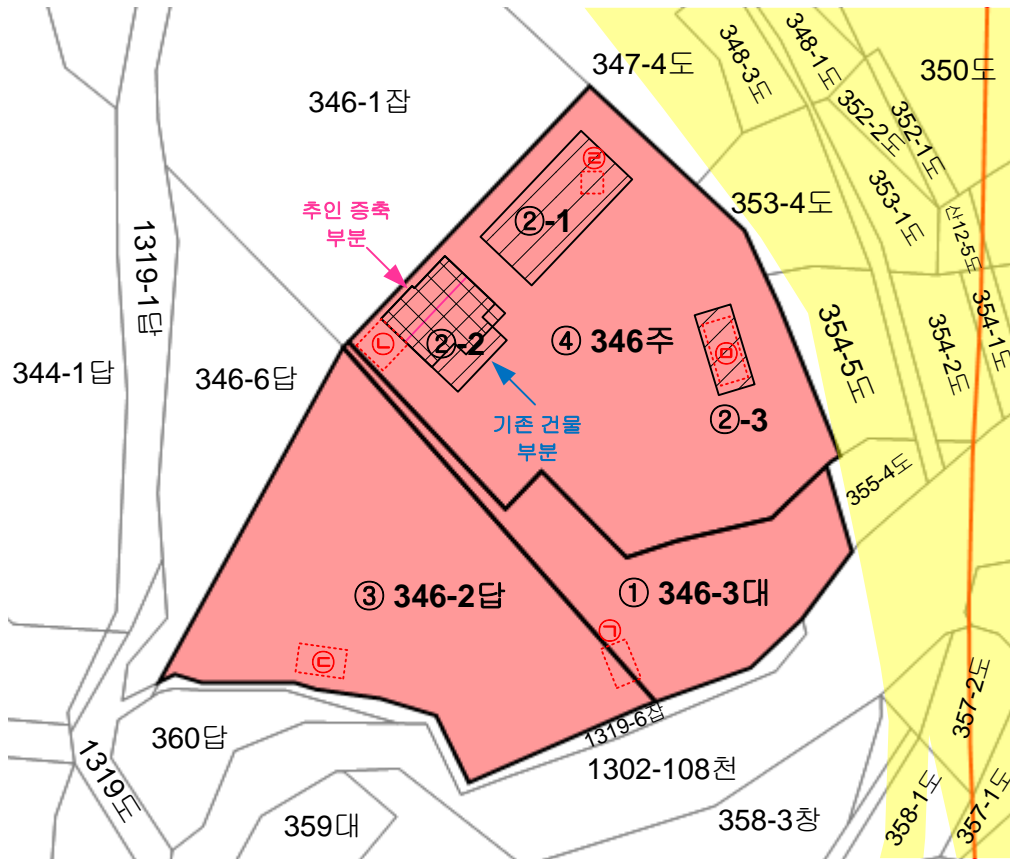


소재지

경상남도 거제시 거제면 옥산리 346-3 외



지적 및 건물개황도



건물 면적:

- ②-1: 115.50㎡
- ②-2: 1층 - 99.96㎡(기존: 73.80㎡, 증축: 26.16㎡)
2층 - 63.6㎡(기존: 48.24㎡, 증축: 15.36㎡)
- ②-3: 36㎡

제시 외 건물:

- ㉠ 파이프조 폴리카보네이트지붕 단층(정자): 약 13.5㎡
- ㉡ 벽체이용 및 경량철골조 폴리카보네이트지붕 단층(창고): 약 18.7㎡

제시 외 구조물:

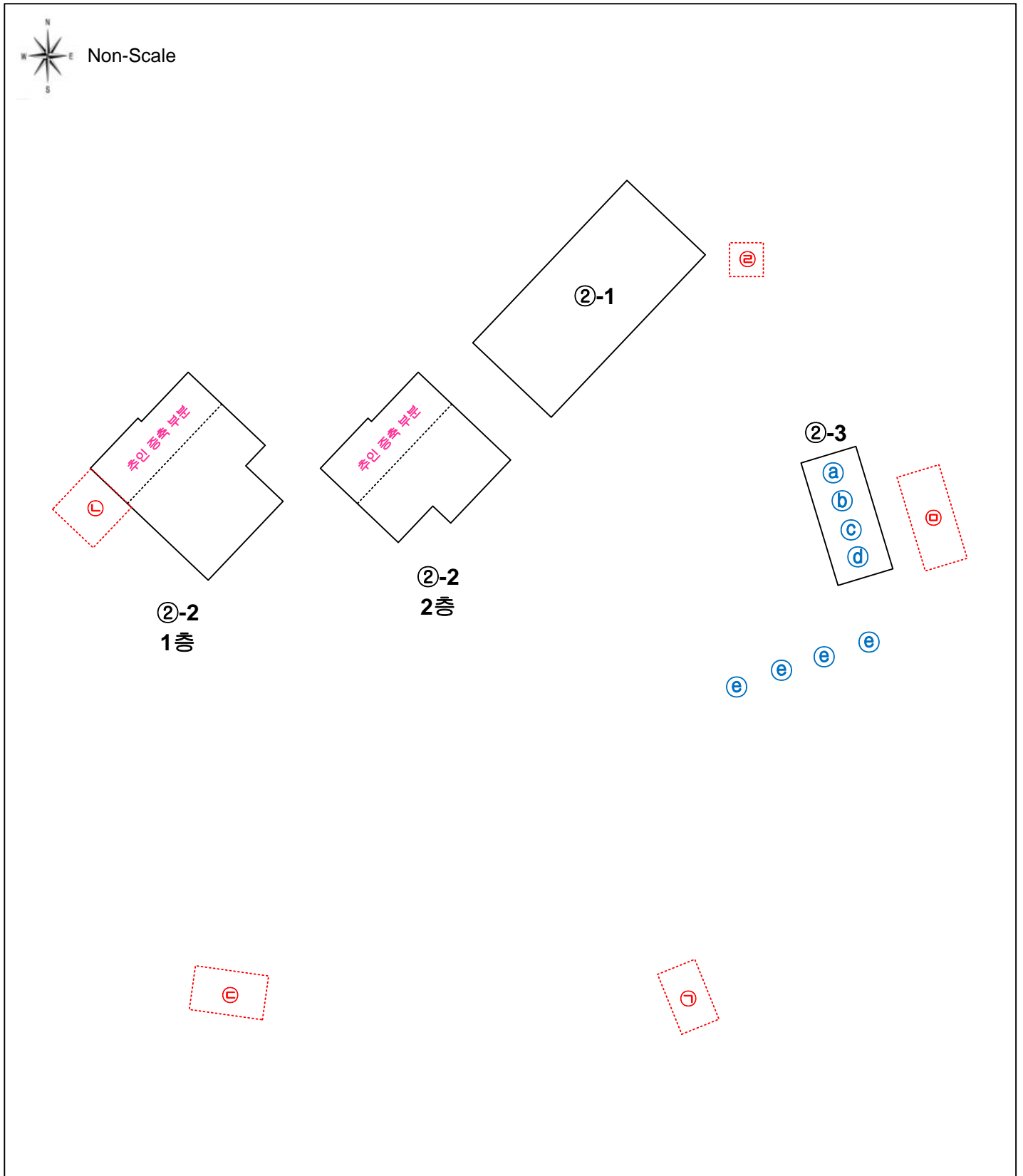
- ㉢ 데크 및 투명돔(정글돔): 약 15.0㎡

제시 외 물건:

- ㉣ 태양광설비(3kW)
- ㉤ 태양광설비(9kW)

범례		평가대상토지		평가건물 1층		평가건물 4층
		도로선		평가건물 2층		평가건물 5층
		계획도로선		평가건물 3층		제시 외 건물 등

제시 외 기계기구 배치도





1)



1)



2-1)



2-1)



2-1)



2-2) ()



2-2) ()



2-2) ()



2-3)



3)



3)



3)



3)



3)



4)



4)



4)



4)













()

