

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	김지인 외 1명 소유물건(2025타경1696) ( 2025타경1696 )
의뢰인	제주지방법원 사법보좌관 김태수
평가서 번호	대화 09-2509-2-0084

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



**(주)대화감정평가법인 제주지사**

제주특별자치도 제주시 복지로 3길 2-9 2층  
대표전화 : (064)727-2220 FAX : (064)727-2240

# (토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고  
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 고창도 (인)

(주)대화감정평가법인

제주지사 이사장 최성우 (인)

감정평가액	일십오억이천일백칠십칠만팔천원정 (₩1,521,778,000.-)					
의뢰인	제주지방법원 사법보좌관 김태수		평가목적 (제출처)	법원경매 (제출처 : 경매3계)		
소유자 (대상업체명)	김지인 외 1명 (2025타경1696)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025. 09. 15	2025. 09. 07 ~ 2025. 09. 15	2025.09.15	
평가 내 용	공부公簿(의뢰)		사정		감정가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	21,109	토지	21,109	-	1,367,804,000
	제시외건물	(667.50)	제시외건물	667.50	-	2,934,000
	제시외수목	(3식)	제시외수목	(3식)	-	151,040,000
합계					₩1,521,778,000.-	
	이	하	여	백		
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">최성우</span> (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서귀포시 안덕면 동광리, 상창리, 상천리 일원에 소재하는 부동산(토지)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 현황

제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 외									
	기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년도 개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	동광리 73	1,405	전	계획관리	전 (조경수)	소로 한면	부정형 평지	66,800
	2	상창리 1299	4,654	임야	계획관리	임야 (조경수)	맹지	부정형 평지	35,200
	3	상창리 1300	5,187	임야	계획관리	임야 (조경수)	맹지	부정형 평지	37,300
	4	상천리 722	2,770	임야	생산관리	임야	맹지	부정형 완경사	11,200
	5	상천리 726-2	663	임야	생산관리	토지임야	맹지	삼각형 평지	22,800
	6	상천리 720	6,430	임야	생산관리	임야	세로 (가)	부정형 완경사	23,900

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 9월 15일임.

### 4. 실지조사 실시기간

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 9월 7일부터 2025년 9월 15일로서, 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집·분석하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 기준가치 및 감정평가 조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 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, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

### 3. 특이 및 유의사항

본건에 대한 제공부는 2025년 9월 3일 발급본을 기준으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 방법의 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여

- ① 비용성에 기초하여, 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하는 원가법
- ② 시장성에 기초하여, 대상물건과 동일·유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법
- ③ 수익성에 기초하여, 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인·환원하는 수익환원법
- ④ 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 검토하였음.

### 3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

가. 본건(기호1)토지에 관련 사항은 아래와 같이 처리하였음.

- 1) 본건토지에 식재된 조경수목(백일홍 외)은 경제적 가치를 고려하여 토지와 별도로 평가하였음.
- 2) 본건 조경수목 및 비닐하우스 구조체는 본건 토지 및 북측 인접지번(동광리 1581번지, 소유자: 국, 지목:도로)상에 걸쳐서 식재 또는 설치되어 있으며, 평가목적 등을 감안하여 전체에 대하여 평가하였음.
- 3) 본건 토지상에 제시외 건물은 구조·사용자재·시공정도 등을 종합적으로 참작하여 개략적으로 면적을 실측하여 원가법으로 평가하였으며, 경매진행시 제시외 건물에 대한 소유관계 및 일괄 경매 여부를 재확인하시기 바램[제시외 (ㄴ)과거 용수관련시설로 이용되었을 것으로 추정되나 내부 출입구가 없어 건물의 용도 등을 확인하지 못하였음].

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 본건(기호2,3)토지에 관한 사항은 아래와 같이 처리하였음.

본건 토지상에 다수의 조경수목(먼나무, 동백나무 등)이 집단적으로 식재되어 있으며, 제초불량, 밀식, 식재의 불규칙성 등에 의거 진입 및 이동이 곤란한 상태로서,

개략적인 목측에 의거 조경수목의 제반사항을 조사하여 평가하였으며, 경제적 가치를 고려하여 토지와 별도로 평가하였고, 자연림은 토지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음(자연림: 경제적가치 미미함).

(조경수목 관리상태: 수형, 밀식정도, 제반환경 등을 고려시 보통이하 수준임/현장조사시 명인 방법의 의한 소유권표시는 확인하지 못하였음).

다. 본건(기호4,6)토지에 관한 사항은 아래와 같이 처리하였음.

- 1) 본건(기호4,6) 토지에 다수의 자연림(소나무, 후박나무, 종가시나무, 잣밤나무, 잡목 등)이 소재하며, 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함평가하였음.
- 2) 본건(기호6)토지에 식재된 것으로 추정되는 관리상태가 불량한 먼나무가 있어 이를 토지에 포함하여 평가하였음.
- 3) 본건(기호6) 토지상 항공지도에 분묘가 있는 것으로 보이나, 현장조사시 산담은 존재하나 봉분이 파헤쳐져 있어 유골은 이장된 것으로 판단됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가액 산출 과정

### 가. 토 지

#### (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 산정함.

##### (나) 비교표준지 선정

- ① 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2025년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.
- ② 위의 표준지 선정 기준에 의거 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<서귀포시>

(공시기준일: 2025.01.01.)

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
A	동광리 470	935	전	전	계획관리 생산관리	소로 각지	부정형 평 지	87,800	선정
B	상창리 2206	3,187	임야	자연림	계획관리	맹지	부정형 평 지	17,600	선정
C	상천리 691	5,425	임야	자연림	생산관리	세각 (가)	부정형 평 지	23,300	선정

\* 비교표준지 A: 생산관리 저축면적 협소함.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (마) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하는 것으로 개별 요인 비교치는 다음과 같음.

- 대상토지1 vs 비교표준지 A

개별요인 비교		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	인근취락과의 접근성	인근취락과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
획지조건	토양, 토질의 양부 관개 및 배수의 양부 재해의 위험성	토양, 토질 관개 및 배수의 양부 수해, 기타 재해의 위험성
	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저, 접면도로의 상태	방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

대상 토지	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
1	A	1.00	1.00	0.95	0.95	1.00	1.00	<b>0.903</b>
1	본건은 비교표준지 대비 환경조건(인근토지의 이용상황)열세, 획지조건(접면도로상태 및 부정형의 정도)에서 열세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 대상토지 2,3,4,5,6 vs 비교표준지 B, C

개별요인비교		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		교통시설 등과의 접근성
자연조건 (환경 조건)	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 지반정리상태
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 표준지	접근조건	자연조건 (환경조건)	행정적 조건	기타조건	격차율 계
2	B	1.07	1.05	1.00	1.00	<b>1.124</b>
3	B	1.07	1.05	1.00	1.00	<b>1.124</b>
4	C	0.85	0.93	1.00	1.00	<b>0.791</b>
5	C	0.60	1.15	1.00	1.00	<b>0.690</b>
6	C	1.00	0.90	1.00	1.00	<b>0.900</b>
2	본건은 비교표준지 대비 접근조건(인접지번 진입로 통한 진출입의 편의성)우세, 자연조건(지반 정리상태 등)우세함.					
3	본건은 비교표준지 대비 접근조건(인접지번 진입로 통한 진출입의 편의성)우세, 자연조건(지반 정리상태 등)우세함.					
4	본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 폭)열세, 자연조건(접면도로상태, 지세)에서 열세함.					
5	본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 폭)열세, 자연조건(접면도로상태 열세/ 규모 및 인근토지의 이용상황 우세)에서 우세함.					
6	본건은 비교표준지 대비 자연조건(접면도로상태, 지세, 규모)에서 열세함.					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (바) 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### ② 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

비교사례 기준 표준지 단가	=	비교사례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
기준시점 표준지 단가		비교표준지 공시지가 × 시점수정치

### ③ 인근 거래사례 등

구분	소재지 지번	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	거래시점	단가 (원/m <sup>2</sup> )	이용 상황	용도 지역	비 고
거래사례(1)	동광리 2**	3,137	임야	2023.1.20	184,890	전	계획관리	세로(가)
거래사례(2)	동광리 산8-*	4,786중 496	임야	2022.10.13	211,690	토지임야	계획관리	세로(가)
경매사례(3)	동광리 5**-1	2,965	전	2023.11.15	143,000	전	계획관리	세로(가)
거래사례(4)	상창리 2**	3,726	임야	2024.11.27	45,350	토지임야 (조경수)	계획관리	맹 지
거래사례(5)	상창리 1**4	2,879	임야	2025.3.6	55,570	과수원	계획관리	맹 지
거래사례(6)	상창리 22**-1	2,943	임야	2024.7.6	83,240	토지임야	계획관리	세로(가)
거래사례(7)	동광리 7*	2,305	임야	2022.5.23	104,120	개간, 토지임야	생산관리	소로 한면
거래사례(8)	상천리 산7*.*	1,031	임야	2024.7.15	145,480	토지임야	생산관리	중로 한면
경매사례(9)	동광리 4*.*	1,034	임야	2023.7.24	90,000	자연림	생산관리	세로(가)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ㉓ 비교선례 선정

인근지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 인근지역에 위치하는 <사례(3), (4), (9)>를 비교사례로 선정하였음.

## ④ 보정치의 산정

구 분	기준단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가격 (원/m <sup>2</sup> )	격차율
	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )						
사례(3)기준 표준지 단가	143,000	1.000	0.98558	1.00	1.424	200,695	<b>2.30</b>
기준시점 표준지 A 단가	87,800	1.000	0.99345	1.00	1.000	87,224	

### 산 정 내 역

시점수정	서귀포시 계획관리지역(2023.11.15~ 2025.9.15.);0.98558						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.00)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	1.10	1.10	1.10	1.07	1.00	1.00	<b>1.424</b>
사례대비 비교표준지는 가로조건(가로의 폭 및 계통)우세, 접근조건(교통시설 등과의 접근성)우세, 환경조건(인근토지의 이용상황)우세, 획지조건(접면도로상태, 규모)우세 함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가격 (원/㎡)	격차율
	공시지가 (원/㎡)						
사례(4)기준 표준지 단가	45,350	1.000	0.99278	1.00	0.950	42,771	<b>2.44</b>
기준시점 표준지 B 단가	17,600	1.000	0.99345	1.00	1.000	17,484	

### 산 정 내 역

시점수정	서귀포시 계획관리지역(2024.11.27~ 2025.9.15.);0.99278										
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.00)										
개별요인	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">접근조건</th> <th style="width: 20%;">자연조건 (환경조건)</th> <th style="width: 20%;">행정적 조건</th> <th style="width: 20%;">기타조건</th> <th style="width: 20%;">격차율 계</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">0.95</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;"><b>0.950</b></td> </tr> </tbody> </table>	접근조건	자연조건 (환경조건)	행정적 조건	기타조건	격차율 계	1.00	0.95	1.00	1.00	<b>0.950</b>
	접근조건	자연조건 (환경조건)	행정적 조건	기타조건	격차율 계						
1.00	0.95	1.00	1.00	<b>0.950</b>							
사례대비 비교표준지는 자연조건(지반정리상태)에서 열세함.											

구 분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가격 (원/㎡)	격차율
	공시지가 (원/㎡)						
사례(9)기준 표준지 단가	90,000	1.000	0.98344	1.00	0.855	75,675	<b>3.27</b>
기준시점 표준지 C 단가	23,300	1.000	0.99271	1.00	1.000	23,130	

### 산 정 내 역

시점수정	서귀포시 생산관리지역(2023.7.24~ 2025.9.15.);0.98344										
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.00)										
개별요인	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">접근조건</th> <th style="width: 20%;">자연조건 (환경조건)</th> <th style="width: 20%;">행정적 조건</th> <th style="width: 20%;">기타조건</th> <th style="width: 20%;">격차율 계</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">0.95</td> <td style="text-align: center;">0.90</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;"><b>0.855</b></td> </tr> </tbody> </table>	접근조건	자연조건 (환경조건)	행정적 조건	기타조건	격차율 계	0.95	0.90	1.00	1.00	<b>0.855</b>
	접근조건	자연조건 (환경조건)	행정적 조건	기타조건	격차율 계						
0.95	0.90	1.00	1.00	<b>0.855</b>							
사례대비 비교표준지는 접근조건(인근취락과의 접근성)열세, 자연조건(형상 및 규모, 열세/접면도로상태 우세)열세함.											

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ⑤ 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	적용 보정치	비 고
인근지역의 정상지가 수준, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 적용함이 타당시 됨.	<b>2.30</b>	비교표준지 A
	<b>2.44</b>	비교표준지 B
	<b>3.27</b>	비교표준지 C

## (사) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치							
기호	비교표준지 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	87,800	0.99345	1.00	0.903	2.30	181,157	<b>181,000</b>
2	17,600	0.99345	1.00	1.124	2.44	47,952	<b>48,000</b>
3	17,600	0.99345	1.00	1.124	2.44	47,952	<b>48,000</b>
4	23,300	0.99271	1.00	0.791	3.27	59,827	<b>60,000</b>
5	23,300	0.99271	1.00	0.690	3.27	52,188.	<b>52,000</b>
6	23,300	0.99271	1.00	0.900	3.27	68,072	<b>68,500</b>

\* 본건토지(6)상 수목가격단가(@500원)을 가산하여 결정단가를 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(아) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고	
토지	1	1,405	181,000	254,305,000	-
	2	4,654	48,000	223,392,000	자연림 포함
	3	5,187	48,000	248,976,000	자연림 포함
	4	2,770	60,000	166,200,000	자연림 포함
	5	663	52,000	34,476,000	-
	6	6,430	68,500	440,455,000	자연림 포함 수목포함
<b>합 계</b>			<b>1,367,804,000</b>	-	

# 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 산정함.

### (나) 비교 거래사례 선정

#### ① 비교 거래사례 선정 사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 아래의 거래사례를 선정하였음.

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	거래시점	단가 (원/㎡)	이용 상황	용도 지역	비 고
거래사례(1)	동광리 2**	3,137	임야	2023.1.20	184,890	전	계획관리	세로(가)
거래사례(6)	상창리 22**-1	2,943	임야	2024.7.6	83,240	토지임야	계획관리	세로(가)
거래사례(7)	동광리 7*	2,305	임야	2022.5.23	104,120	개간, 토지임야	생산관리	소로 한면

### (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 않음.

(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 시점수정

- ① 거래사례가 소재하는 지역의 경우 거래일자로부터 기준시점까지 지가변동률은 다음과 같음.
- ② 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

사례	적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
(1)	2023.1.20 ~ 2025.9.15	<b>-1.610</b> <b>(0.98390)</b>	제주특별자치도 서귀포시 (23.01.20~25.09.15 ) (계획관리)  2023.01.01 ~ 2023.01.31 : -0.118 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : -0.074 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.019 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.007 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.001 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.011 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.015 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.003 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.015 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : -0.006 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : -0.068 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.062 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : -0.695 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : -0.535 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : -0.081  $(1 - 0.00118 * 12/31) * (1 - 0.00074) * (1 - 0.00019) * (1 - 0.00007) * (1 - 0.00001) * (1 + 0.00011) * (1 - 0.00015) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00015) * (1 - 0.00006) * (1 - 0.00068) * (1 - 0.00062) * (1 - 0.00695) * (1 - 0.00535) * (1 - 0.00081 * 46/31)$ $\approx 0.98390$
(6)	2024.7.6 ~ 2025.9.15	<b>-1.082</b> <b>(0.98918)</b>	제주특별자치도 서귀포시 (24.07.06~25.09.15 ) (계획관리)  2024.07.01 ~ 2024.07.31 : -0.039 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : -0.069 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : -0.090 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : -0.104 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : -0.077 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : -0.058 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : -0.535 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : -0.081  $(1 - 0.00039 * 26/31) * (1 - 0.00069) * (1 - 0.00090) * (1 - 0.00104) * (1 - 0.00077) * (1 - 0.00058) * (1 - 0.00535) * (1 - 0.00081 * 46/31)$ $\approx 0.98918$



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (바) 개별요인 비교

개별요인 비교		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	인근취락과의 접근성	인근취락과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
획지조건	토양, 토질의 양부 관개 및 배수의 양부 재해의 위험성	토양, 토질 관개 및 배수의 양부 수해, 기타 재해의 위험성
	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저, 접면도로의 상태 경작의 편부	방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

대상 토지	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
1	(1)	1.05	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	<b>0.998</b>
1	본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)우세, 환경조건(인근토지의 이용상황)열세, 획지조건(규모 우세/형상 열세)대등함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

개별요인비교		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		교통시설 등과의 접근성
자연조건 (환경 조건)	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	사례	접근조건	자연조건 (환경조건)	행정적 조건	기타조건	격차율 계
2	(6)	0.60	1.00	1.00	0.98	<b>0.588</b>
3	(6)	0.60	1.00	1.00	0.98	<b>0.588</b>
4	(7)	0.69	0.81	1.05	1.00	<b>0.587</b>
5	(7)	0.48	1.00	1.05	1.00	<b>0.504</b>
6	(7)	0.81	0.78	1.05	1.00	<b>0.663</b>
2	본건은 사례 대비 접근조건(임도의 폭 등)열세, 자연조건(규모 열세/사례분묘 소재 우세)대등, 기타조건(사례지상 하우스 및 일부 수목소재)열세함.					
3	본건은 사례 대비 접근조건(임도의 폭 등)열세, 자연조건(규모 열세/사례분묘 소재 우세)대등, 기타조건(사례지상 하우스 및 일부 수목소재)열세함.					
4	본건은 사례 대비 접근조건(임도의 폭, 인근취락과의 접근성 등)열세, 자연조건(지세, 형상, 규모, 개간상태)열세, 행정적 조건(사례 지하수1등급 일부저축)우세함.					
5	본건은 사례 대비 접근조건(임도의 폭, 인근취락과의 접근성 등)열세, 자연조건(형상 열세/규모 우세)대등, 행정적 조건(사례 지하수1등급 일부저축)우세함.					
6	본건은 사례 대비 접근조건(임도의 폭, 인근취락과의 접근성 등)열세, 자연조건(지세, 형상, 규모, 개간상태)열세, 행정적 조건(사례 지하수1등급 일부저축)우세함.					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (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/㎡)
1	184,890	1.000	0.98390	1.00	0.998	181,549	<b>182,000</b>
2	83,240	1.000	0.98918	1.00	0.588	48,415	<b>48,000</b>
3	83,240	1.000	0.98918	1.00	0.588	48,415	<b>48,000</b>
4	104,120	1.000	0.98104	1.00	0.587	59,959	<b>60,000</b>
5	104,120	1.000	0.98104	1.00	0.504	51,481	<b>51,000</b>
6	104,120	1.000	0.98104	1.00	0.663	67,722	<b>68,000</b>

\* 본건토지(6)상 수목가격단가(@500원)를 가산하여 결정단가를 결정함.

## (아) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고	
토지	1	1,405	182,000	<b>255,710,000</b>	-
	2	4,654	48,000	<b>223,392,000</b>	자연림 포함
	3	5,187	48,000	<b>248,976,000</b>	자연림 포함
	4	2,770	60,000	<b>166,200,000</b>	자연림 포함
	5	663	51,000	<b>33,813,000</b>	-
	6	6,430	68,000	<b>437,240,000</b>	자연림, 수목 포함
합 계			<b>1,365,331,000</b>	-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)
토 지	1,367,804,000	1,365,331,000
제시외 건물 등	2,934,000	2,934,000
제시외 수목	151,040,000	151,040,000
합 계	1,521,778,000	1,519,305,000

### 2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 감정평가액 결정

기호		면 적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	1	1,405	181,000	<b>254,305,000</b>	-
	2	4,654	48,000	<b>223,392,000</b>	자연림 포함
	3	5,187	48,000	<b>248,976,000</b>	자연림 포함
	4	2,770	60,000	<b>166,200,000</b>	자연림 포함
	5	663	52,000	<b>34,476,000</b>	-
	6	6,430	68,500	<b>440,455,000</b>	자연림,수목 포함
제시외 건물 등	(ㄱ)	654	3,000	<b>1,962,000</b>	하우스 구조체
	(ㄴ)	13.5	72,000	<b>972,000</b>	용도미상
제시외 수목	(ㄷ)	1식		<b>25,190,000</b>	기호1토지
	(ㄹ)	1식		<b>65,510,000</b>	기호2토지
	(ㅁ)	1식		<b>60,340,000</b>	기호3토지
<b>합 계</b>				<b>1,521,778,000</b>	-

# 토지 감정평가명세표

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	제주특별자치도 서귀포시 안덕면동광리	73	전	계획관리	1,405	1,405	181,000	254,305,000	조경수 식재 제시외(ㄴ)매 각 제외시 토지가격: 247,280,000 원 자연림 포함
2	제주특별자치도 서귀포시 안덕면상창리	1299	임야	계획관리	4,654	4,654	48,000	223,392,000	조경수 식재  자연림 포함
3	"	1300	임야	계획관리	5,187	5,187	48,000	248,976,000	자연림 포함 조경수 식재
4	제주특별자치도 서귀포시 안덕면상천리	722	임야	생산관리	2,770	2,770	60,000	166,200,000	자연림 포함
5	"	726-2	임야	생산관리	663	663	52,000	34,476,000	
6	"	720	임야	생산관리	6,430	6,430	68,500	440,455,000	자연림 포함 수목 포함
	소 계							₩1,367,804,000	
(ㄱ)	제주특별자치도 서귀포시 안덕면동광리	73 지상	하우스 구조체	철파이프조	(654)	654	3,000	1,962,000	관찰감가
(ㄴ)	"	73	용도미상	철근콘크리트조					

# 토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
		지상		슬래브지붕 단층	(13.5)	13.5	72,000	972,000	관찰감가
	소 계							₩2,934,000	
(ㄷ)	제주시외수목 > 제주특별자치도 서귀포시 안덕면동광리	73 지상	조경수목	-	(1식)	1식	-	25,190,000	백일홍 외
(ㄹ)	제주특별자치도 서귀포시 안덕면상창리	1299 지상	조경수목	-	(1식)	1식	-	65,510,000	먼나무,동백 나무 외
(ㄴ)	"	1300 지상	조경수목	"	(1식)	1식	-	60,340,000	먼나무 외
	소 계							₩151,040,000	
	합 계							₩1,521,778,000.-	
				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

-기호1: 본건은 서귀포시 안덕면 동광리 소재 "제주 온누리 교회" 북동측 약920미터 지점에 위치하며, 주위는 전 및 목장용지 등이 주를 이루는 지역으로 일부 단독주택이 소재함.

-기호2,3: 본건은 서귀포시 안덕면 상창리 소재 "상창리 복지회관" 북서측 약730미터 지점에 위치하며, 주위는 과수원 및 전, 조경수 식재 토지, 단독주택 등이 소재함.

-기호4,5,6: 본건은 서귀포시 안덕면 상천리 소재 "아로마 유스호스텔" 인근에 위치하며, 주위는 전 및 임야 등이 소재하며 일부 축사, 단독주택 등이 소재함.

## (2) 교통상황

기호1: 본건까지 제차량 접근이 가능하여 제반교통사정은 보통시 됨.

기호2,3: 본건까지 제차량 접근이 가능하나, 진출입이 원활치 않아 제반교통사정은 보통이하임.

기호4,6: 본건까지 제차량 접근이 가능하여 제반교통사정은 보통시 됨.

기호5: 지적 및 현황명지로서, 제차량 접근이 곤란하여 제반교통사정은 보통이하임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호1: 인접도로 대비 평지인 부정형의 토지로서, 조경수(백일홍 외) 식재되어 있음.

기호2: 인접토지 대비 평지인 부정형의 토지로서, 조경수(먼나무, 동백나무 외) 식재되어 있음.

기호3: 인접토지 대비 평지인 부정형의 토지로서, 조경수(먼나무 외) 식재되어 있음.

기호4: 인접토지 대비 완경사지인 부정형의 토지로서, 자연림임.

기호5: 인접토지 대비 평지인 삼각형의 토지로서, 토지임야임.

기호6: 인접도로 대비 완경사지인 부정형의 토지로서, 자연림임.

## (4) 인접 도로상태

# 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) |                |

기호1: 북서측으로 노폭 약8미터 내외의 아스콘포장도로에 접해 있음.

기호2,3: 지적상 맹지로서, 인접지번을 거쳐 진출입함.

기호4: 기호6과 연접한 토지로서 지적상 맹지임.

기호5: 지적 및 현황 맹지임.

기호6: 남동측으로 노폭 약3미터(지적: 접면부분 기준 약7-8미터)내외의 콘크리트포장도로에 접해 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1:계획관리지역, 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경관보전지구4등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 생태계보전지구5등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원보전4등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원특별관리구역(2020-07-01)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>임.

기호2:계획관리지역, 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(1000m 이내 일부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경관보전지구3등급(2023-01-30)(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 경관보전지구4등급(2023-01-30)(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 생태계보전지구5등급(2023-01-30)(UBM160)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원보전4등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>임.

기호3:계획관리지역, 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(1000m 이내 일부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경관보전지구3등급(2023-01-30)(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 경관보전지구4등급(2023-01-30)(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 생태계보전지구5등급(2023-01-30)(UBM160)<제주특별자치도 설치 및

# 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) |                |

국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원보전4등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>임.

기호4: 생산관리지역, 경관보전지구4등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 생태계보전지구4-2등급(2023-01-30)(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 생태계보전지구5등급(2023-01-30)(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원보전4등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원특별관리구역(2020-07-01)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>임.

기호5: 생산관리지역, 경관보전지구4등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 생태계보전지구5등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원보전4등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원특별관리구역(2020-07-01)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>임.

기호6: 생산관리지역, 경관보전지구4등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 생태계보전지구4-2등급(2023-01-30)(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 생태계보전지구5등급(2023-01-30)(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원보전4등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원특별관리구역(2020-07-01)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

"기호1"지상에 제시외 구조체(ㄱ), 제시외 건물(ㄴ), 제시외 수목(ㄷ)", "기호2"지상에

# 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) |                |

제시외 수목(ㄹ), "기호3"지상에 제시외 수목(ㄱ)이 소재함.

## (7) 공부와의 차이

없음.

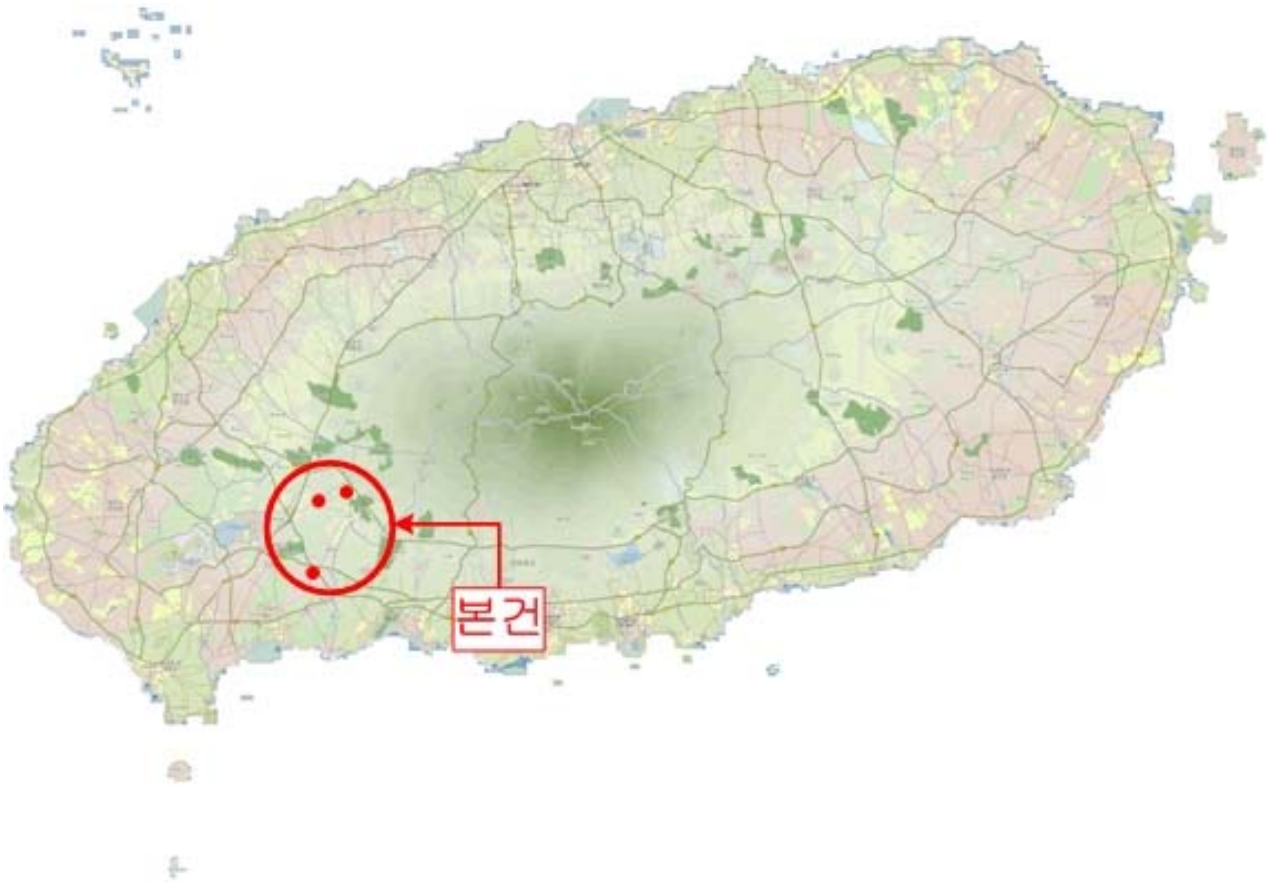
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이으며, "기호1"토지 취득시 농지취득자격증명이 필요하다 판단되오니 해당관청에 확인바람.

# 광역 위치도

소재지

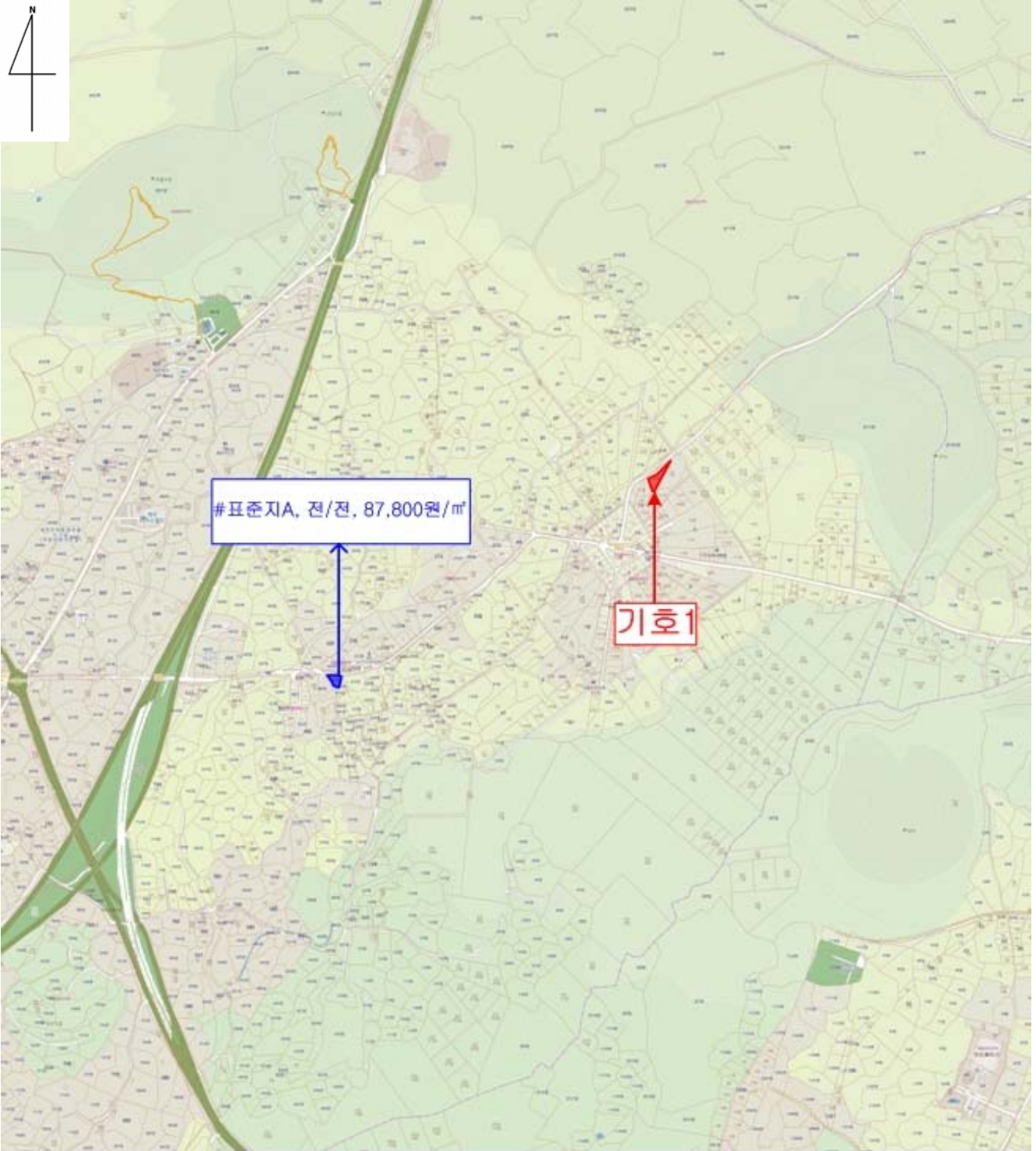
제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 73외



# 위 치 도

소재지

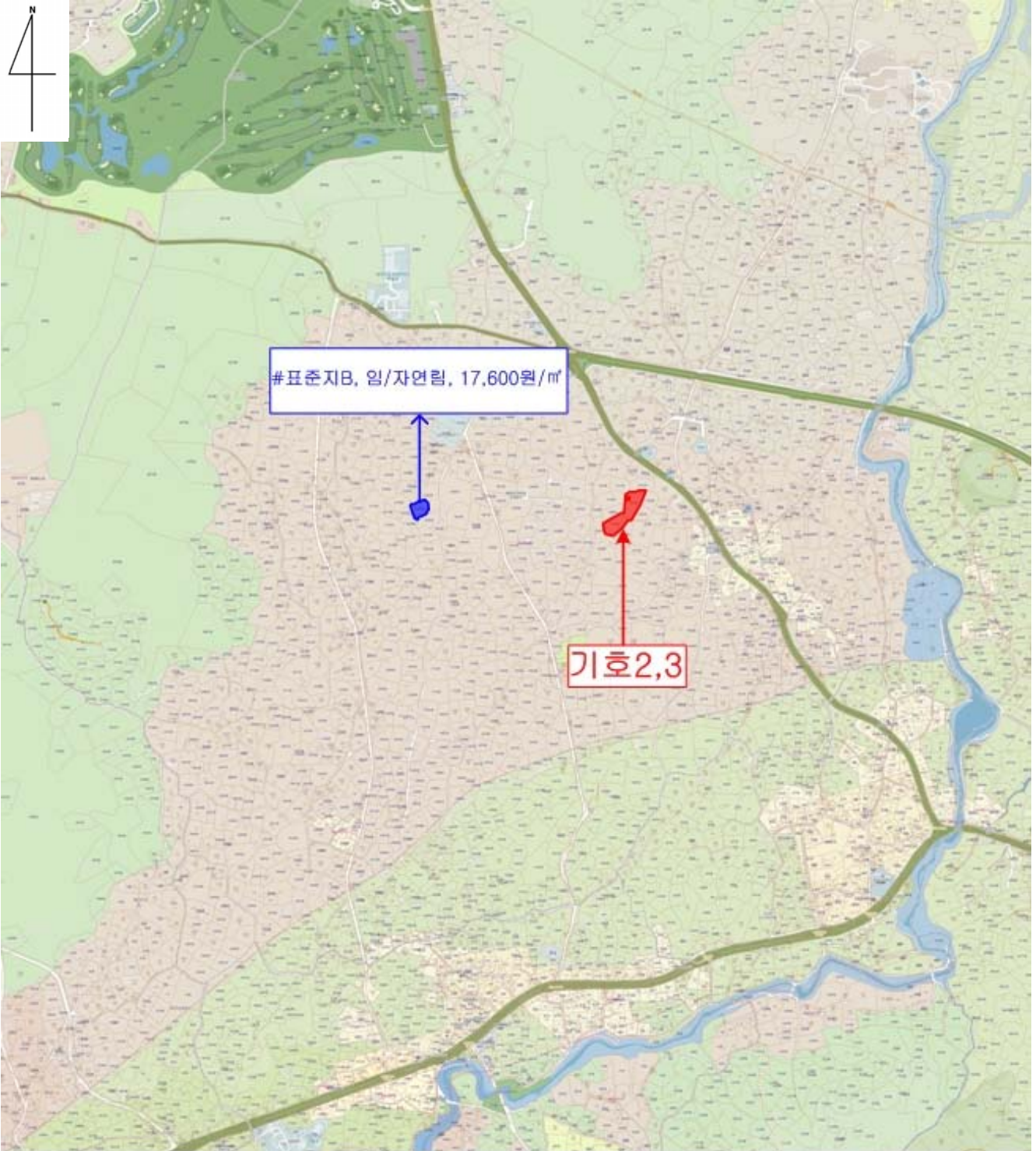
제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 73



# 위 치 도

소재지

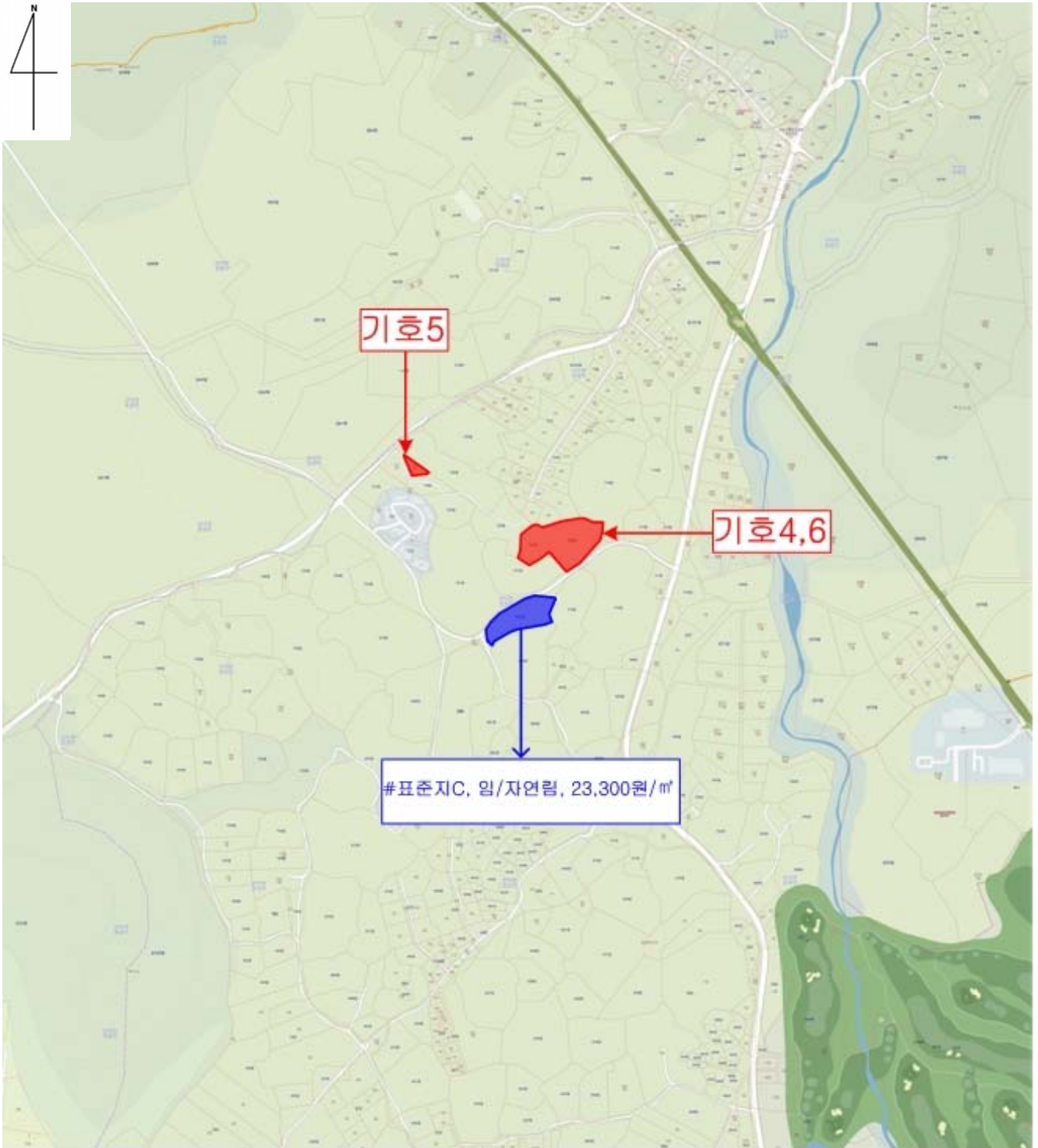
제주특별자치도 서귀포시 안덕면 상창리 1299 외



# 위 치 도

소재지

제주특별자치도 서귀포시 안덕면 상천리 722외












# 지 적 도 1

N  
S = 1/1200



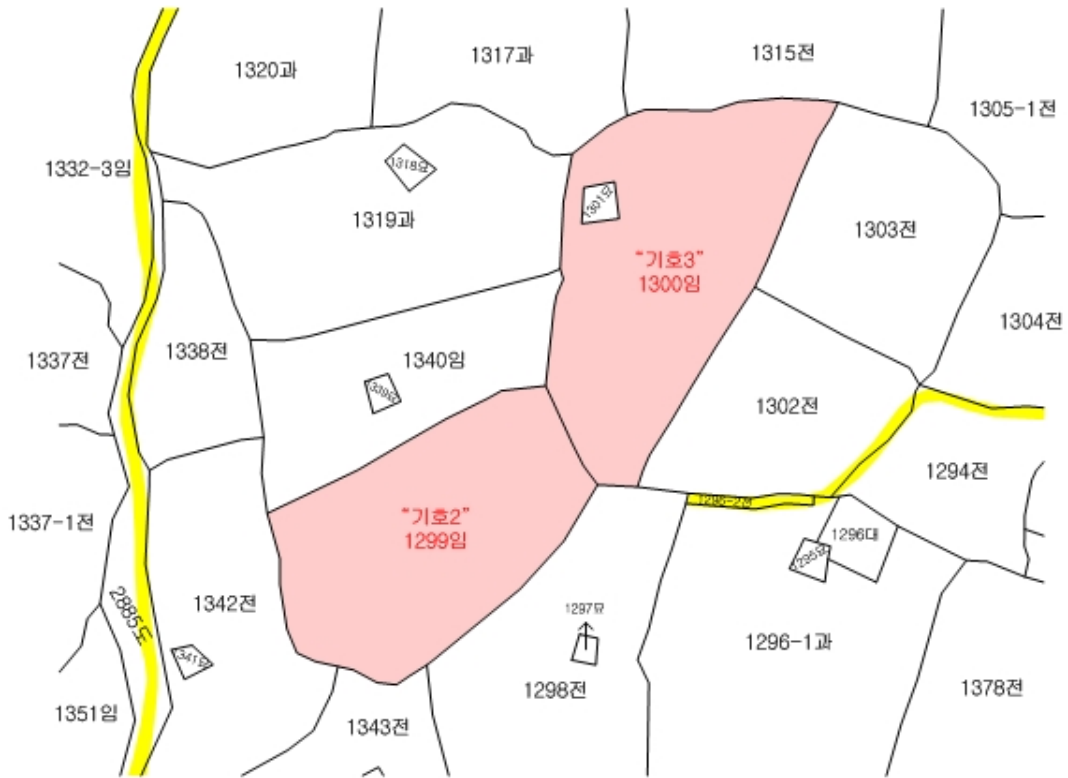
## 【 제시외 건물 】










- (ㄱ) 철파이프조 하우스구조체, 약 654㎡
- (ㄴ) 철근콘트리트조 슬래브지붕 단층, 용도미상, 약 13.5㎡

범 례		감정평가대상토지		감정평가건물 1층		감정평가건물 지층
		도로선		감정평가건물 2층		감정평가 외 건물
		계획도로선		감정평가건물 3층이상		제시외 물건

# 지 적 도

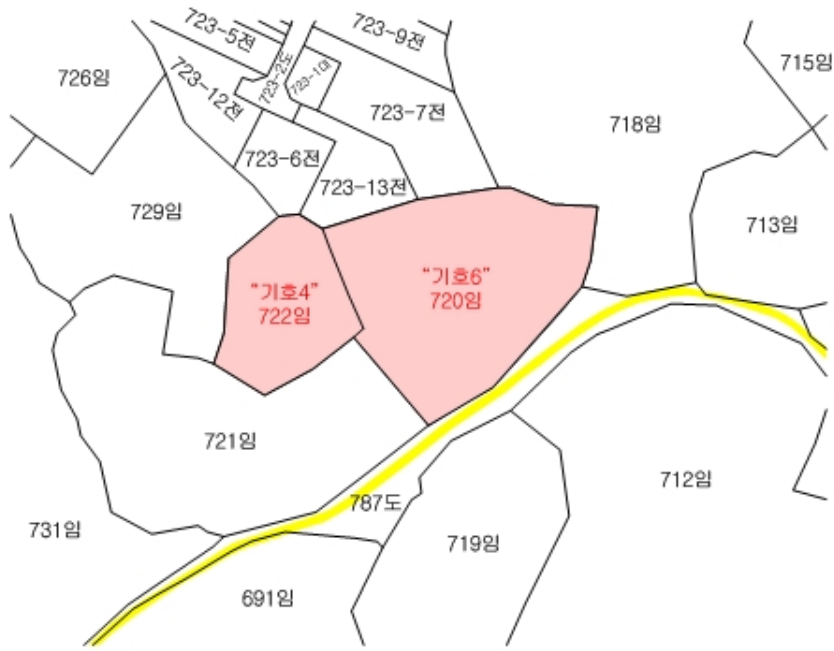
N  
4 S = 1/2000












범 례		감정평가대상토지		감정평가건물 1층		감정평가건물 지층
		도로선		감정평가건물 2층		감정평가 외 건물
		계획도로선		감정평가건물 3층이상		제시외 물건

# 지 적 도

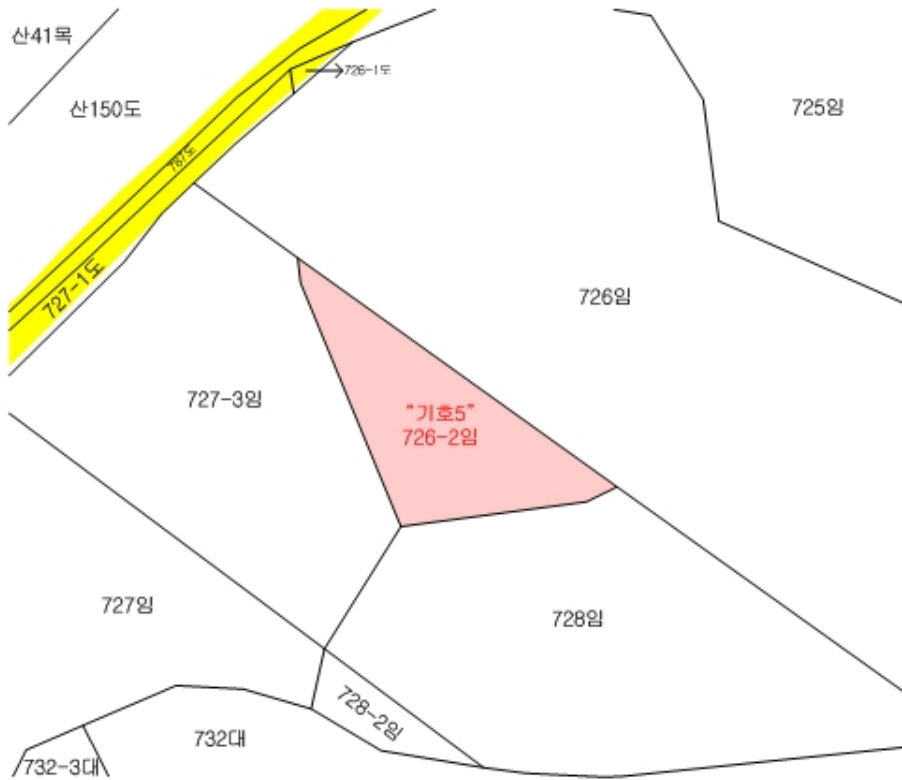
N  
4 S = 1/2800












범 례		감정평가대상토지		감정평가건물 1층		감정평가건물 지층
		도로선		감정평가건물 2층		감정평가 외 건물
		계획도로선		감정평가건물 3층이상		제시외 물건

# 지 적 도

N  
4  
S = 1/1000



범 례	 감정평가대상토지	 감정평가건물 1층	 감정평가건물 지층
	 도로선	 감정평가건물 2층	 감정평가 외 건물
	 계획도로선	 감정평가건물 3층이상	 제시외 물건

# 현 황 사 진



【 기호1전경1 】



【 기호1전경2, 제시외(ㄱ) 】

# 현 황 사 진



【 기호1전경3 】



【 기호1전경4 】

# 현 황 사 진



【 기호1전경5 】



【 기호1 접면도로전경 】

# 현 황 사 진



【 기호2전경1 】



【 기호2전경2 】

# 현 황 사 진



【 기호2전경2 】



【 기호2전경3 】

# 현 황 사 진



【 기호2전경4 】



【 기호2전경5 】

# 현 황 사 진



【 기호2전경6 】



【 기호2전경7 】

# 현 황 사 진



【 기호3전경1 】



【 기호3전경2 】

# 현 황 사 진



【 기호3전경3 】



【 기호3전경4 】

# 현 황 사 진



【 기호3전경5 】



【 기호3전경6 】

# 현 황 사 진



【 기호4전경1 】



【 기호4전경2 】

# 현 황 사 진



【 기호4전경3 】



【 기호5전경 】

# 현 황 사 진



【 기호6전경1 】



【 기호6전경2 】

# 현 황 사 진



【 기호6전경3 】



【 기호6전경4 】

# 현 황 사 진



【 기호6전경5 】



【 기호6접면도로전경 】

# 현 황 사 진



【 제시외(L)전경 】



【 제시외(L)일부 내부전경 】