

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 주식회사에스엠 소유물건(2024타경83674)

의뢰인 : 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선

감정서번호 : GD05-241011-3002

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

(주)감정평가법인 감동 경기북부지사

TEL. 031-552-2444

FAX. 0505-182-4448

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

정영수

(주)감정평가법인 감동 경기북부지사 지사장 김민구

(서명 또는 인)

감정평가액	삼억이천오백삼십구만칠천원정(₩325,397,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사에스엠 (2024타경83674)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.26	2024.10.21 ~2025.03.26	2025.04.01	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	661	토지	661	342,000	226,062,000
	건물	86.52	건물	86.52	1,125,000	97,335,000
	제시외 물건	1식	제시외 물건	1식	-	2,000,000
합계					₩325,397,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 가평군 청평면 대성리에 소재하는 '대성1리마을회관' 북서측 원거리에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 의정부지방법원 남양주지원의 경매(2024타경 83674) 진행을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준시점 및 실지조사

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 26일로 결정하였습니다.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2024년 10월 21일부터 2025년 03월 26일까지 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

### 3. 기준가치

#### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함이 원칙이나, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 '시장가치'를 기준으로 감정평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 4. 감정평가 조건 검토

### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있습니다.

### 나. 감정평가 조건 검토

별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

## 5. 감정평가 기준 및 감정평가 방법

### 가. 감정평가의 근거법령 등

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 감정평가 관련 규정의 검토

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

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

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

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

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

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 본건에 적용한 감정평가방법

### 1) 토지

본건 토지의 감정평가방법으로는 공시지가기준법과 거래사례비교법 등이 있으며, 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 토지평가의 주된 방법인 공시지가기준법으로 평가하되 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였습니다.

### 2) 건물

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였습니다.
- 나. 본건 토지의 지적경계는 공부 등을 활용하여 목측에 의거 개략적으로 파악하였으며, 정확한 위치 및 지적경계 등은 필요시 추후 측량 등을 통한 재확인이 필요하다고 판단되오니 업무 진행 및 경매 참여시 참고하시기 바랍니다.
- 다. 본건 일련번호(2) 토지는 공부상 지목은 "임야"이나, 현황은 "대"로 이용하고 있으니 경매 진행시 반드시 재확인하시기 바랍니다.
- 라. 본건 일련번호(2) 토지는 북동측으로 접한 법인소유의 토지[대성리 185-70번지 : 공부상 지목(도로), 현황(도로)]를 통해서는 출입이 불가능하나, 북서측으로 접한 개인소유의 토지[대성리 산56-2번지 : 공부상 지목(임야), 현황(도로)]를 통해서는 출입이 가능하며, 이를 기준으로 평가하였고, 차후 출입 가능여부는 제반 인허가 사항 및 개발행위 허가 등의 적격 여부를 반드시 해당 관청에서 확인해 보시기 바랍니다.
- 마. 본건 일련번호(2) 토지 지상에 식재되거나 설치되어 있는 수목, 석축 및 펜스 등은 거래관행 및 물건의 특성을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 바. 본건 일련번호(1) 건물은 건축허가 및 착공신고 후 공사를 진행하였으나, 기준시점 현재 건축이 중단되어 완공되지 않은 상태이므로, 이를 고려하여 평가하였으니 경매 진행시 반드시 재확인하시기 바랍니다. (후첨 "사진용지" 참고)
- 사. 본건 일련번호(1) 건물은 "건축법상 사용승인 받지 않은 건물"로서, 차후 사용승인 여부가 불분명하므로 제반 인허가 사항 및 개발행위 허가 등의 적격 여부를 반드시 해당 관청에서 확인해 보시기 바랍니다.
- 아. 제시외 물건(㉠)은 현황 관리상태 등을 감안하여 원가법으로 평가하였고, 면적 등은 계략적인 실측으로 판단하였으며, 감가수정시 관찰감가법을 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 대상물건 개요

### 1. 토지

소재지		경기도 가평군 청평면 대성리 산56-24							
일련 번호	지번	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2024년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
2	대성리 산56-24	661	임야	단독 주택	자연녹지	세장형 완경사	세로 (가)	161,600	-

### 2. 건물

소재지		경기도 가평군 청평면 대성리 산56-24					
일련 번호	지번	구조	층	용도	면적(m <sup>2</sup> )	사용 승인일	비고
1	대성리 산56-24 위지상	경량철골구조	1층	단독주택	59.55	-	건축법상 사용승인 받지 않은 건물임.
			2층	단독주택	26.97	-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 토지가격의 산출근거

### 1. 공시지가기준법의 적용

#### 가. 비교표준지의 선정

##### 1) 관련 규정 검토

###### ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

###### ■ 감정평가 실무기준

###### 1.5.2.1 비교표준지의 선정

- ① 비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.
1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등(이하 "용도지역등"이라 한다) 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
  2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
  3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
  4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 비교표준지의 선정

상기의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 하기와 같이 선정하였습니다.

(경기도 가평군, 공시기준일 : 2025년 1월 1일)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)	비고
가	청평면 대성리 185-65	664	대	단독 주택	자연녹지	부정형 완경사	세로 (가)	154,600	-

※ 출처: 국토교통부

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 시점수정

### 1) 관련 규정 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
2. 시점수정: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
- 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
- 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

### 2) 시점수정치의 결정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서, 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 해당지역의 현실적인 지가변동추이를 적정하게 반영하지 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고 「부동산 거래신고 등에 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

### 3) 지가변동률

[경기도 가평군, 2025.01.01 ~ 2025.03.26]

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
경기도 가평군	녹지지역	0.188% (1.00188)	경기도 가평군 (25.01.01~25.03.26 ) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.122 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.071 $( 1 + 0.00122 ) * ( 1 + 0.00071 * 26/28 )$ = 1.00188

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 지역요인 비교

### 1) 관련 규정 검토

■ 감정평가 실무기준

1.5.2.4.1 지역요인의 비교

지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 기준시점을 기준으로 한다.

### 2) 지역요인 비교치의 결정

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

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상지역	표준지지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	표준지와 대상토지가 소재하는 지역은 인근지역으로서 지역요인은 동일합니다.
	접근조건	1.00	1.00	
	환경조건	1.00	1.00	
	행정조건	1.00	1.00	
	기타조건	1.00	1.00	
계		1.000	1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인 비교

- 일련번호(2) 토지 / 표준지(가)

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상	표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.98	1.00	본건은 표준지 대비 지목 등에서 열세합니다.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등합니다.
격 차 율			0.980	1.000	대상/표준지

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 그밖의요인의 보정

### 1) 관련 규정 검토

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다
5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

#### ■ 감정평가 실무기준

##### 1.5.2.5 그 밖의 요인 보정

- ① 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에는 그 밖의 요인 보정을 할 수 있다.
- ② 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 참작할 수 있다.
- ③ 제2항의 거래사례 등은 다음 각 호의 선정기준을 모두 충족하는 사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 사례를 선정한다. 다만, 제1호, 제2호 및 제5호는 거래사례를 선정하는 경우에 적용하고, 제3호는 평가사례를 선정하는 경우에 적용한다.
  1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
  2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
  3. 감정평가 목적, 감정평가조건 또는 기준가치 등이 해당 감정평가와 유사한 사례일 것
  4. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래 또는 감정평가된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.
  5. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
  6. [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것
- ④ 제3항제4호 단서의 경우에는 그 근거를 감정평가서에 기재하여야 한다.
- ⑤ 그 밖의 요인 보정을 한 경우에는 그 근거를 감정평가서(감정평가액의 산출근거 및 결정 의견)에 구체적이고 명확하게 기재하여야 한다.

### 2) 그밖의요인의 보정의 필요성

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 감정평가 사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 평가사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점	평가목적	비고
1	청평면 대성리 107-○○	655	대	자연녹지	단독주택	421,000	2023.04.17	담보	-
2	청평면 대성리 170-○○	595	대	자연녹지	단독주택	370,000	2024.03.26	담보	-
3	청평면 대성리 1○○외	535	대	자연녹지	단독주택	360,000	2023.09.24	담보	-
4	청평면 대성리 185-○○	664	대	자연녹지	단독주택	345,000	2024.07.04	법원경매	-

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

## 4) 거래사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도지역	이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점	비고
A	청평면 대성리 10○-○	202	대	자연녹지	단독주택	120,000,000	495,784	2022.12.26	-
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물개요 : 조적조, 주택, 연면적(85.2m <sup>2</sup> ), 사용승인일(1980년) ■ 건물단가 : 700,000 × 15/45 ≒ 233,000원/m <sup>2</sup> (관찰감가) ■ 토지단가 : (120,000,000 - 233,000 × 85.2) / 202 ≒ 495,784원/m <sup>2</sup>								
B	청평면 대성리 10○-○	617	대	자연녹지	단독주택	500,000,000	564,660	2024.01.08	-
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물개요 : 철근콘크리트구조, 단독주택, 연면적(99.74m <sup>2</sup> ), 사용승인일(2011.05.06) ■ 건물단가 : 2,000,000 × 38/50 ≒ 1,520,000원/m <sup>2</sup> ■ 토지단가 : (500,000,000 - 1,520,000 × 99.74) / 617 ≒ 564,660원/m <sup>2</sup>								

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 그밖의요인 보정률의 산정방법

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

$$\frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가액}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} \times \text{그밖의요인 격차율}$$

### 6) 그밖의요인 보정률의 산정

#### ① 사례자료의 선택

본건 평가의 그 밖의 요인 보정률 산정에 활용할 사례자료는 상기 자료 중 비교 가능성이 높은 <평가사례(3)>을 선택하여 적용합니다.

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점	평가목적	비고
3	청평면 대성리 100외	535	대	자연녹지	단독주택	360,000	2023.09.24	담보	-

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ② 그밖의요인 보정치의 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별요인 (표준지/사례)	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)					
3	360,000	1.01796	1.000	0.951	<b>348,509</b>	<b>2.250</b>
가	154,600	1.00188	-	-	<b>154,891</b>	

시점수정: 경기도 가평군 녹지지역, 2023.09.24~2025.03.26

지역요인: 비교표준지와 평가사례는 인근지역에 위치하여 상호 동일함. (1.000)

개별요인:	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	비고
		1.00	0.98	1.00	0.97	1.00	1.00	0.951

### 7) 그밖의요인 보정률의 결정

상기 과정을 거쳐 그밖의요인 보정률은 다음과 같이 산정되었는바, 인근 지가수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차를 보정하는 것에 적정하다고 판단하였습니다.

표준지 기호	산정 보정치	결정 보정치	비 고
가	2.250	2.25	일련번호(2) 토지

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 토지단가의 산정

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

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
2	154,600	1.00188	1.000	0.980	2.25	341,534	342,000	표준지 (가)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법의 적용

### 가. 거래사례의 선택

#### 1) 관련 규정 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다.

■ 감정평가 실무기준

1.5.3.1 거래사례의 선정

- ① 거래사례는 다음 각 호의 선정기준을 모두 충족하는 거래가격 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 거래가격을 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 거래사례를 선정할 수 있다.
1. 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
  2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
  3. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.
  4. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
  5. [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것
- ② 제1항제3호 단서의 경우에는 그 이유를 감정평가서에 기재하여야 한다.

#### 2) 산출개요

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 거래사례의 선정

대상 부동산의 인근지역에 위치하며 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 <거래사례(B)>를 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
A	청평면 대성리 100-0	202	대	자연 녹지	단독 주택	120,000,000	495,784	2022.12.26	-
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물개요 : 조적조, 주택, 연면적(85.2㎡), 사용승인일(1980년) ■ 건물단가 : 700,000 × 15/45 ≒ 233,000원/㎡(관찰감가) ■ 토지단가 : (120,000,000 - 233,000 × 85.2) / 202 ≒ 495,784원/㎡								
B	청평면 대성리 100-0	617	대	자연 녹지	단독 주택	500,000,000	564,660	2024.01.08	-
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물개요 : 철근콘크리트구조, 단독주택, 연면적(99.74㎡), 사용승인일(2011.05.06) ■ 건물단가 : 2,000,000 × 38/50 ≒ 1,520,000원/㎡ ■ 토지단가 : (500,000,000 - 1,520,000 × 99.74) / 617 ≒ 564,660원/㎡								

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

### 나. 사정보정

상기 사례는 정상적인 사례로 판단되는 바, 사정보정은 불필요합니다. (1.000)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 지역요인 비교

본건 대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상지역	사례지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	사례와 대상토지가 소재하는 지역은 인근지역으로서 지역요인은 동일합니다.
	접근조건	1.00	1.00	
	환경조건	1.00	1.00	
	행정조건	1.00	1.00	
	기타조건	1.00	1.00	
계		1.000	1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### - 일련번호(2) 토지 / 거래사례(B)

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상	사례	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.80	1.00	본건은 사례 대비 인근 교통 및 편의시설과의 접근성 등에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.82	1.00	본건은 사례 대비 인근토지의 이용상황 등에서 열세합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	0.95	1.00	본건은 사례 대비 고저 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.98	1.00	본건은 사례 대비 지목 등에서 열세합니다.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등합니다.
격 차 율			0.611	1.000	대상/사례

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 토지단가의 산정

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

일련 번호	사례가격 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
2	564,660	1.000	1.01436	1.000	0.611	349,962	350,000	거래사례 (B)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액의 결정

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

일련 번호	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	시산가액		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
			공시지가 기준법 (원/㎡)	거래사례 비교법 (원/㎡)			
2	661	661	342,000	350,000	342,000	226,062,000	-
<b>합 계</b>						<b>226,062,000</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 건물가격의 산출근거

### 1. 재조달원가

#### 가. 의의

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다.

#### 나. 산정방법

본건 건물의 재조달원가는 건물신축단가표(한국부동산원 발행)를 기준으로 대상건물의 제상항과 구조, 시공의 질과 상태, 노후화의 정도 및 이용상황 등을 종합 비교, 검토하여 본건 건물의 재조달원가를 다음과 같이 결정합니다.

#### 1) 신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/m <sup>2</sup> )	내용년수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,569,000	45 (40~50)
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와) 슬래브지붕	3	1,697,000	45 (40~50)
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치 판넬 조립식샌드위치판넬	3	756,000	35 (30~40)
1-6-6-1	모듈러주택	(경량)철골조 철골지붕틀 칼라강판잇기	3	1,649,000	35 (30~40)
4-1-6-10	점포및상가	철골조 슬래브지붕	3	1,214,000	40 (35~45)

※ 출처: 한국부동산원 발행, 건물신축단가표, 2024년

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 표준단가

일련 번호	층	구조	용도	표준단가 (원/㎡)	내용 연수	비 고
1	1층	경량철골구조	단독주택	1,500,000	40	-
	2층	경량철골구조	단독주택	1,500,000	40	-

### 3) 부대설비 보정단가

일련 번호	층	설비명	보정단가 (원/㎡)	비 고
1	1층	위생설비, 전기설비, 난방설비 등	재조달원가 산정 시 보정단가 포함하여 결정함.	-
	2층	위생설비, 전기설비, 난방설비 등	재조달원가 산정 시 보정단가 포함하여 결정함.	-

### 4) 재조달원가의 결정

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

일련 번호	층	구조	용도	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	비 고
1	1층	경량철골구조	단독주택	59.55	1,500,000	40	-
	2층	경량철골구조	단독주택	26.97	1,500,000	40	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감가수정

### 가. 의의

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

### 나. 감가수정 방법

감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법이나 상환기금법 중에서 대상물건에 따라 적절한 방법을 적용하여야 하며 건물의 현상 및 관리상태, 대상물건의 주위환경과의 적합성 및 시장성 등을 고려하여 관찰감가법을 병용할 수 있습니다. 대상물건의 감가수정 방법으로 정액법을 적용하되, 관찰감가법을 병용 하였습니다.

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

## 3. 적용단가의 산정

일련 번호	층	재조달 원가 (원/㎡) (A)	감 가 수 정					적용단가 (원/㎡) (A X B)
			내용 년수	실제 경과 년수	유효 경과 년수	잔존 년수	잔존 가치율 (B)	
1	1층	1,500,000	40	-	10	30	30/40	1,125,000
	2층	1,500,000	40	-	10	30	30/40	1,125,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 건물 감정평가액의 결정

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

일련 번호	층	구 조	용 도	의뢰 면적 (m <sup>2</sup> )	사정 면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)		비고
						단가 (원/m <sup>2</sup> )	금액 (원)	
1	1층	경량철골구조	단독 주택	59.55	59.55	1,125,000	66,993,750	관찰 감가
	2층	경량철골구조	단독 주택	26.97	26.97	1,125,000	30,341,250	관찰 감가

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 감정평가액의 결정

#### [ 토지 및 건물 ]

일련 번호	소재지	용도지역 및 용도	사정면적 (㎡)	감정평가액(원)		비고
				단가(원/㎡)	금액(원)	
2	가평군 청평면 대성리 산56-24	자연녹지지역	661	342,000	226,062,000	-
1	가평군 청평면 대성리 산56-24 위지상	단독주택(1층)	59.55	1,125,000	66,993,750	관찰 감가
		단독주택(2층)	26.97	1,125,000	30,341,250	관찰 감가
합 계					<b>323,397,000</b>	-

#### [ 제시외 물건 ]

일련 번호	소재지	용도	사정 면적 (㎡)	감정평가액(원)		비고
				단가(원/㎡)	금액(원)	
㉑	가평군 청평면 대성리 산56-24	관정(소공)	1식	-	2,000,000	제시외 물건, 관찰감가
합 계					<b>2,000,000</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

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

끝.

## 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경기도 가평군 청평면 대성리	산56-24 위 지상	단독주택	경량철골구조 평스라브지붕 2층  1층  2층	59.55  26.97	86.52	1,125,000	97,335,000	관찰감가 1,500,000 ×30/40 "건축법상 사용승인 받지 않은 건물"
2	동소	산56-24	임야	자연녹지지역	661	661	342,000	226,062,000	현황 "대"
㉠	[제시의 물건] 경기도 가평군 청평면 대성리	산56-24 위 지상	관정 (소공)	-	1식	1식	-	2,000,000	관찰감가
<b>합 계</b>								<b>₩325,397,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

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

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 가평군 청평면 대성리에 소재하는 '대성1리마을회관' 북서측 원거리에 위치하며, 주위는 전원주택, 펜션, 농경지 및 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 남동측 원거리에 노선버스정류장 등이 소재하나 정류장까지의 거리 등으로 보아 대중교통상황은 다소 불편시됩니다.

## (3) 형태 및 이용상태

본건은 완경사지대 내에 위치하는 세장형의 토지로서, 단독주택 건부지로 이용 중입니다.

## (4) 인접 도로상태

본건 토지는 본건으로의 출입이 가능한 북서측으로 노폭 약 4미터 내외의 현황 "도로"에 접하고 있으며, 석축으로 인해 본건으로의 출입이 불가능한 북동측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로에 접하고 있습니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 준보전산지〈산지관리법〉, 자연보전권역〈수도권정비계획법〉, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)〈수도법〉, 수질보전특별대책지역(1권역)〈환경정책기본법〉입니다.

## (6) 제시목록 외의 물건

-

## (7) 공부와의 차이

본건 일련번호(2) 토지는 공부상 지목은 "임야"이나, 현황은 "대"로 이용하고 있으니 경매 진행시 반드시 재확인하시기 바랍니다.

# 토지감정평가요항표

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

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 임대관계는 미상입니다.
- ② 본건 일련번호(2) 토지는 북동측으로 접한 법인소유의 토지[대성리 185-70번지 : 공부상 지목(도로), 현황(도로)]를 통해서는 출입이 불가능하나, 북서측으로 접한 개인소유의 토지[대성리 산56-2번지 : 공부상 지목(임야), 현황(도로)]를 통해서는 출입이 가능하며, 이를 기준으로 평가하였고, 차후 출입 가능여부는 제반 인허가 사항 및 개발행위 허가 등의 적격 여부를 반드시 해당 관청에서 확인해 보시기 바랍니다.
- ③ 본건 일련번호(2) 토지 지상에 식재되거나 설치되어 있는 수목, 석축 및 펜스 등은 거래관행 및 물건의 특성을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

본건 일련번호(1) 건물은 경량철골구조 평스라브지붕 2층 건물로서,  
(건축법상 사용승인 받지 않은 건물)  
외벽 : 철재 붙임 등 마감,  
내벽 : 실내 공사 미마감(공사 중단),  
창호 : 샷시 창호 등 마감입니다.

## (2) 이용상태

단독주택으로 건축 중이었으나, 기준시점 현재 공사 중단 상태입니다.

## (3) 설비내역

기준시점 현재 공사 중단 상태입니다.

## (4) 부합물 및 중물

부합물 및 중물로서 제시외 물건(㉔)에 대해서는 "지적개황도" 및 "건물개황도"에 표시하였으니 감정평가서를 참고하시기 바랍니다.

## (5) 공부와의 차이

건축법상 사용승인 받지 않은 건물입니다.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

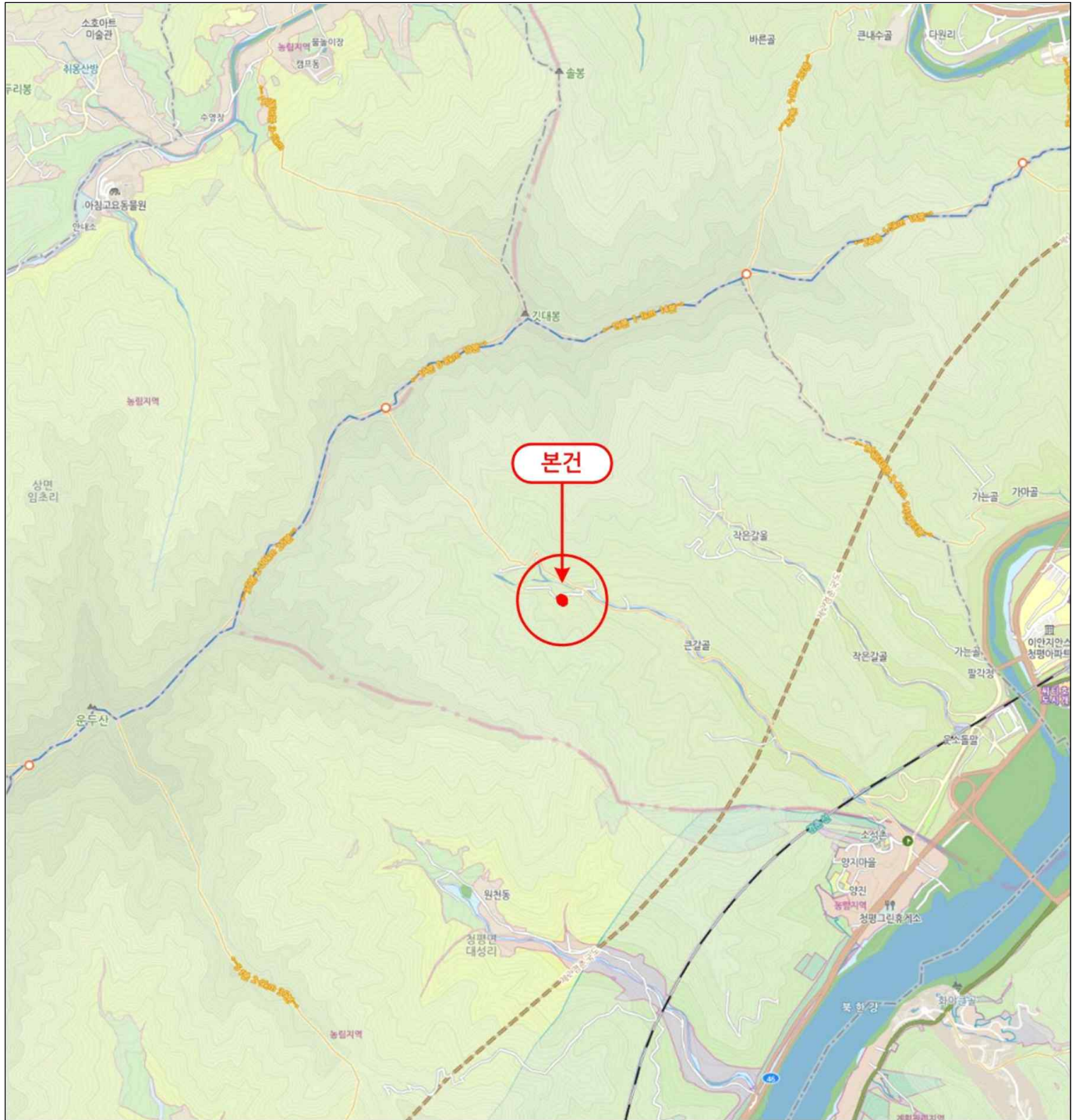
- ① 임대관계는 미상입니다.
- ② 본건 일련번호(1) 건물은 건축허가 및 착공신고 후 공사를 진행하였으나, 기준시점 현재 건축이 중단되어 완공되지 않은 상태이므로, 이를 고려하여 평가하였으니 경매 진행시 반드시 재확인하시기 바랍니다. (후첨 "사진용지" 참고)
- ③ 본건 일련번호(1) 건물은 "건축법상 사용승인 받지 않은 건물"로서, 차후 사용승인 여부가 불분명하므로 제반 인허가 사항 및 개발행위 허가 등의 적격 여부를 반드시 해당 관청에서 확인해 보시기 바랍니다.

# 광역 위치도



소재지

경기도 가평군 청평면 대성리 산56-24

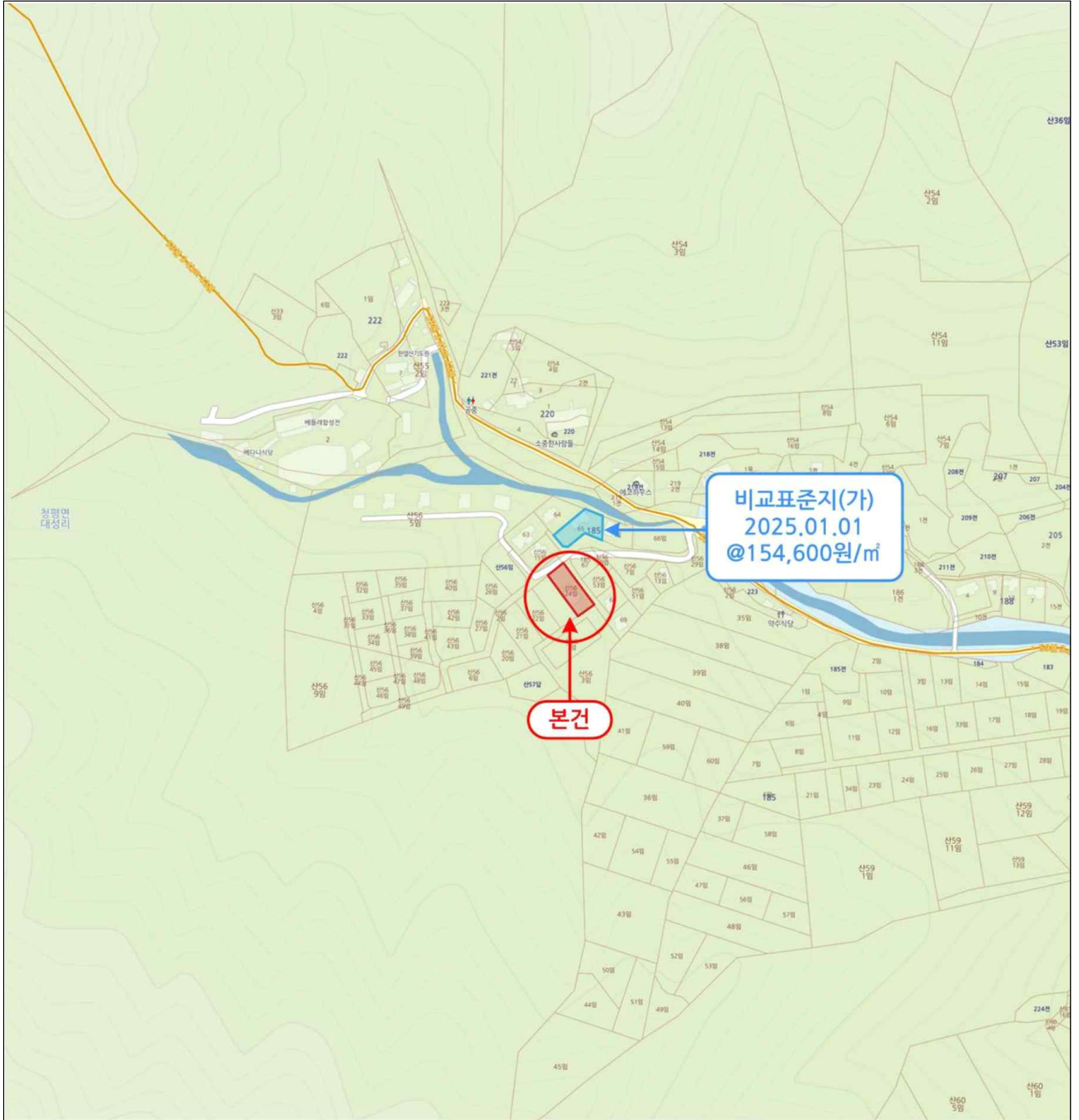


# 위치도



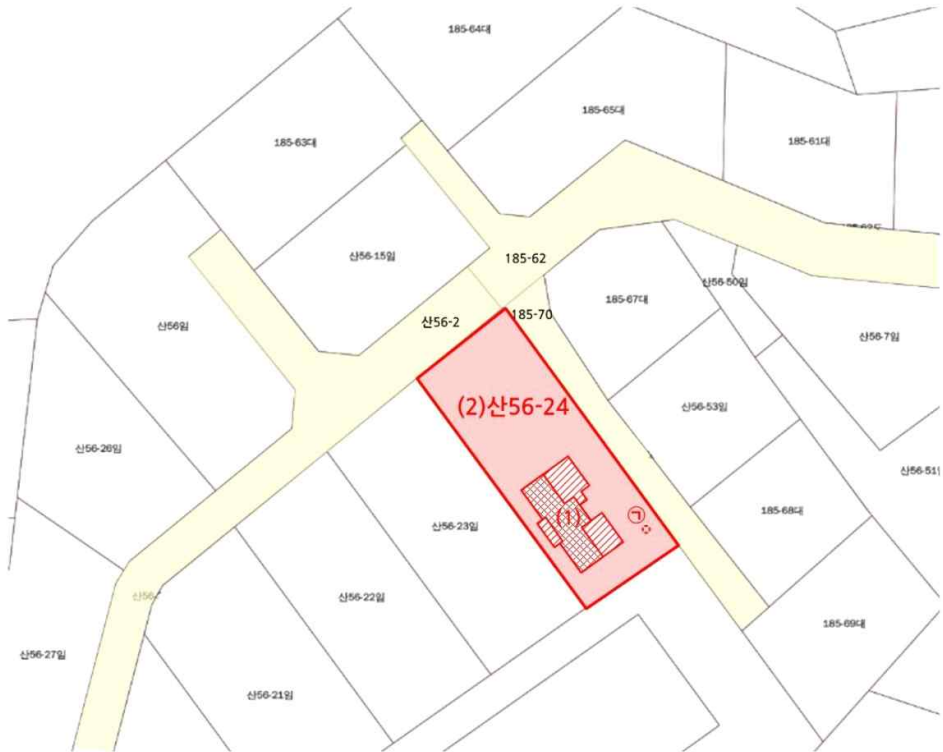
소재지

경기도 가평군 청평면 대성리 산56-24



# 지 적 개 황 도










4  
No Scale



**[제 시 외 물 건]**

㉠ 관정(소공) 1식

본 건 [ 경기도 가평군 청평면 대성리 산56-24 ]

<b>범 례</b>	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물1층	 평가제외건물
	 도시계획선	 평가건물2층	 제시외건물

# 사 진 용 지



일련번호(1) 건물 외부 전경



일련번호(1) 건물 외부 전경



일련번호(1) 건물 외부 전경



일련번호(1) 건물 외부 전경

# 사 진 용 지



일련번호(1) 건물 외부 전경



일련번호(1) 건물 외부 전경



일련번호(2) 토지 전경



일련번호(2) 토지 전경

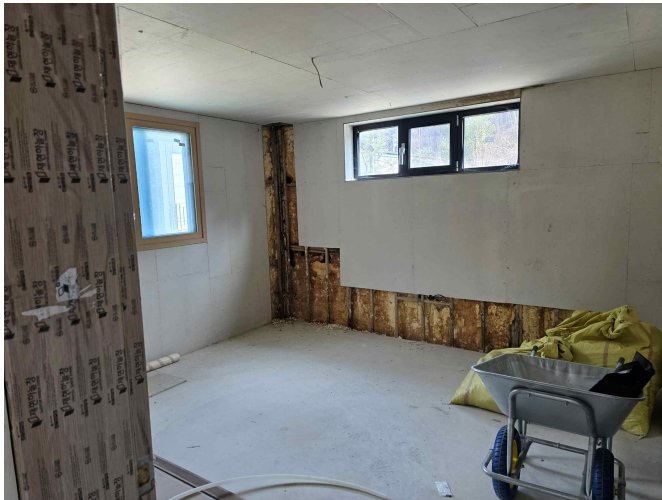
# 사 진 용 지



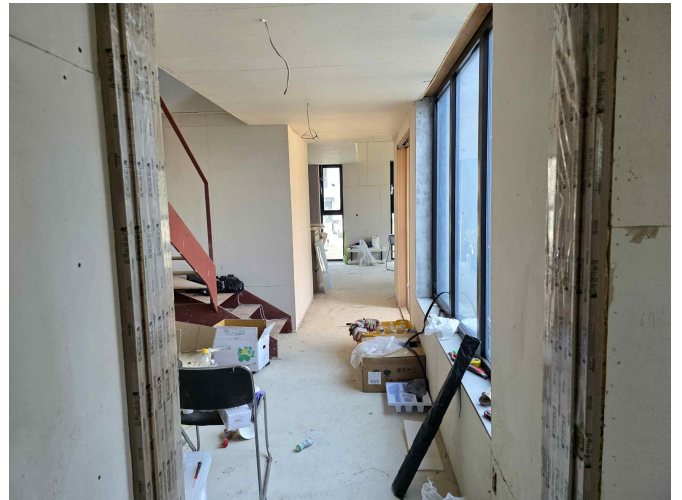
일련번호(1) 건물 1층 내부 전경



일련번호(1) 건물 1층 내부 전경



일련번호(1) 건물 1층 내부 전경

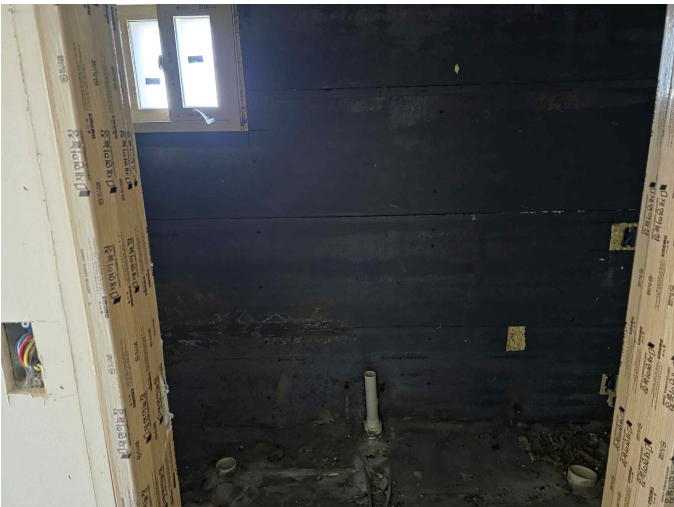


일련번호(1) 건물 1층 내부 전경

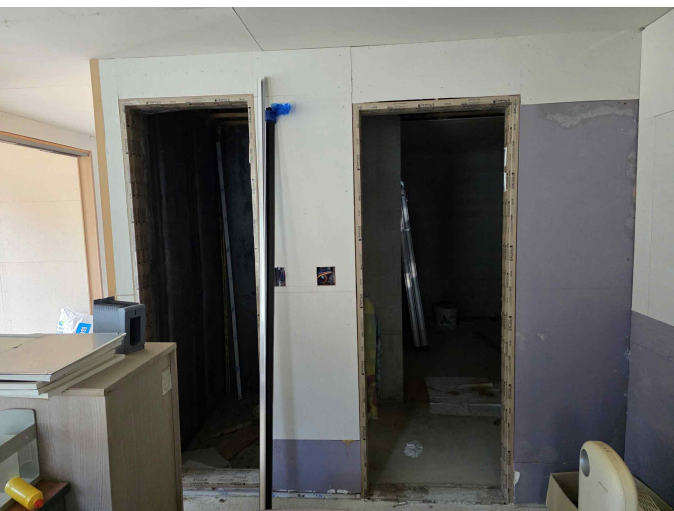
# 사 진 용 지



일련번호(1) 건물 1층 내부 전경



일련번호(1) 건물 1층 내부 전경



일련번호(1) 건물 1층 내부 전경

# 사 진 용 지



일련번호(1) 건물 2층 내부 전경



일련번호(1) 건물 2층 내부 전경

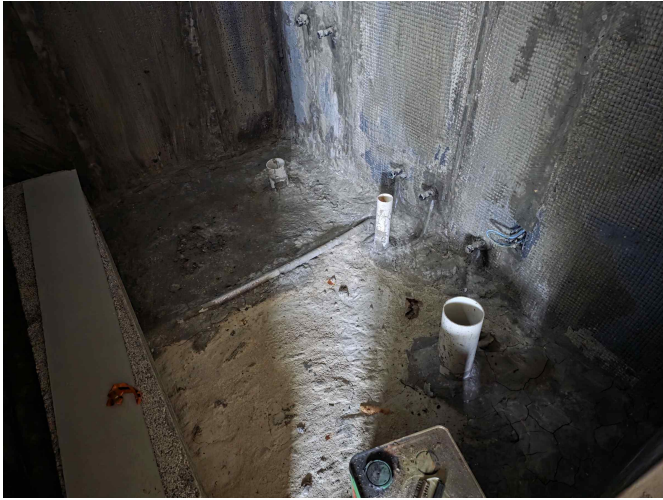


일련번호(1) 건물 2층 내부 전경



일련번호(1) 건물 2층 내부 전경

# 사 진 용 지



일련번호(1) 건물 2층 내부 전경



제시외 물건(ㄱ) 전경



본건 주위환경



본건 주위환경