

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이준상 소유물건(2024타경50504)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원  
사법보좌관 박인진

감정평가서번호: EA-2410003

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.

이에이감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

나 유 식

|                            |                                  |                        |            |                         |                  |              |
|----------------------------|----------------------------------|------------------------|------------|-------------------------|------------------|--------------|
| 감정평가액                      | 일억일천일백삼십육만칠천이백원정(₩111,367,200.-) |                        |            |                         |                  |              |
| 의뢰인                        | 인천지방법원 부천지원<br>사법보좌관 박인진         |                        | 감정평가<br>목적 | 법원경매                    |                  |              |
| 제출처                        | 인천지방법원 부천지원 경매7계                 |                        | 기준가치       | 시장가치                    |                  |              |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 이준상<br>(2024타경50504)             |                        | 감정평가<br>조건 | -                       |                  |              |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록                           |                        | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일              |              |
| 기타<br>참고사항                 | -                                |                        | 2024.10.18 | 2024.10.10 ~ 2024.10.18 | 2024.10.21       |              |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                       |                        | 사정         |                         | 감정평가액            |              |
|                            | 종류                               | 면적(㎡) 또는 수량            | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량             | 단가               | 금액           |
|                            | 토지                               | 1<br>1,894x-<br>5<br>이 | 토지         | 378.8<br><br>하<br>여     | 297,000<br><br>백 | 111,367,200  |
|                            | 합계                               |                        |            |                         |                  | ₩111,367,200 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                                  |                        |            |                         |                  |              |
| " 별 지 참 조 "                |                                  |                        |            |                         |                  |              |

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 김포시 통진읍 귀전리 소재 “귀전첨단산업단지” 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

### 2. 감정평가 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법규 및 감정평가 일반이론에 근거하여 평가하였으며, 감정평가의 기준이 되는 가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항에 의거 ‘시장가치’를 기준으로 하여 감정평가 하였음.

### 3. 기준시점

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일인 2024년 10월 18일로 함.

### 4. 기타사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.

(2) 본건은 공유지분으로서 의뢰부분의 위치확인이 불가능한 바 토지전체에 대하여 가격 산정 후 지분비율(매각지분 공유자 이준상 지분 5분의 1)에 의거 면적사정 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

(3) 본건 토지의 일부는 인접필지의 진출입에 이용되고 있는 현황 ‘도로’ 상태로 조사되었는 바 이 내용을 감안하여 가액산정 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- (4) 본건 지상으로 제시외건물이 소재하여 토지에 영향을 미치고 있는 것으로 추정되는 바 이에 대한 내용은 별도의 측량을 요하는 상태이며, 본건 평가에서는 평가목적 등을 고려하여 이 내용에 구애됨 없이 토지만을 정상평가 하였고 이 부분이 토지에 미치는 영향에 대한 토지가격은 별첨 '토지감정평가명세표'상 부기 하였던 바 경매진행 시 참고하시기 바람. (※별첨 '사진용지' 참조.)

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### II. 대상 부동산의 개요

| 기호 | 소재지        | 용도지역 | 지목 | 이용<br>상황  | 면적<br>(㎡) | 도로<br>교통  | 형상<br>지세   | 개별공시지가<br>(원/㎡) |
|----|------------|------|----|-----------|-----------|-----------|------------|-----------------|
| 1  | 귀전리<br>228 | 계획관리 | 전  | 전 및<br>도로 | 378.8     | 세로<br>(불) | 부정형<br>완경사 | 143,500         |

※ 매각지분 공유자 이준상 지분 5분의 1

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### (1) 평가방법의 구분

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로 ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “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 감정평가방법인 “거래사례비교법”, ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

#### (2) 감정평가방법의 결정

본건 토지의 평가는 공시지가기준법을 기준으로 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 토지가격 산출근거

### (1) 공시지가기준법에 의한 평가

#### 1) 비교표준지 선정

##### ① 인근 표준지 현황

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

| 기호 | 소재지          | 지목 | 면적<br>(㎡) | 이용<br>상황 | 용도<br>지역 | 도로<br>교통 | 형상<br>지세   | 공시지가<br>(원/㎡) |
|----|--------------|----|-----------|----------|----------|----------|------------|---------------|
| A  | 귀전리<br>216-3 | 전  | 2,020     | 전        | 계획관리     | 세로(가)    | 부정형<br>완경사 | 170,900       |

##### ② 비교표준지의 선정 및 선정사유

대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 및 공법상 제한사항 등이 동일 또는 유사하며, 형상, 도로조건 등 물적 유사성이 인정되는 <기호 A>를 비교표준지로 선정함.

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가 변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정하게 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제 19조(지가 동향의 조사) 및 동법 시행령 제17조(지가동향조사 등)에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률을 적용하였음.

| 시군구        | 용도지역 | 지가변동률               | 비 고  |
|------------|------|---------------------|--|
| 경기도<br>김포시 | 계획관리 | 2.087%<br>(1.02087) | 경기도 김포시 (24.01.01~ 24.10.18)<br>2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.764<br>2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.205<br><br>$( 1 + 0.01764 ) * ( 1 + 0.00205 * 48/31 )$<br>$\approx 1.02087$ |

### 3) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하고 있는 바, 지역요인은 대체로 유사함.  
(1.000)

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4) 개별요인 비교(대상토지 기호“1”/ 비교표준지“A”)

| 조건        | 항목                  | 세항목                      | 격차율  | 비고  |
|-----------|---------------------|--------------------------|------|---|
| 접근<br>조건  | 교통의 편부              | 취락과의 접근성                 | 0.90 | 본건 토지는<br>비교표준지 대비<br>농로의 상태에서 열세함.                 |
|           |                     | 농로의 상태                   |      |   |
| 자연<br>조건  | 일조 등                | 일조, 통풍 등                 | 1.00 | 대등함.  |
|           | 토양, 토질              | 토양, 토질의 양부               |      |   |
|           | 관개, 배부              | 관개의 양부, 배부의 양부           |      |   |
| 획지<br>조건  | 면적, 경사 등            | 면적                       | 1.00 | 대등함.  |
|           |                     | 경사도                      |      |   |
|           |                     | 경사의 방향                   |      |   |
|           | 경작의 편부              | 형상부정 및 장애물에 의한<br>장애의 정도 |      |   |
| 행정적<br>조건 | 행정상의 조장 및<br>규제의 정도 | 보조금, 용자금 등 규제의 정도        | 1.00 | 대등함.  |
|           |                     | 규제의 정도                   |      |   |
| 기타<br>조건  | 기타                  | 장래의 동향                   | 0.98 | 본건 토지중 일부는<br>현황 ‘도로’로 이용중인<br>상태로 비교표준지<br>대비 열세함. |
|           |                     | 기타                       |      |   |

**격차율산정 : 0.90 X 1.00 X 1.00 X 1.00 X 0.98 ≒ 0.882**

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5) 그 밖의 요인 보정

#### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 3항과 대법원 판례(대법원 1993.06.22. 선고 92누 19521, 대법원 1998.07.10. 선고 98두6067), 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241- 36538. 1991.12.28) 등의 취지에 따라 인근지역 및 동일수급권내 유사지역과의 가격균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### ② 인근 평가선례

(출처: 한국감정평가사협회 등)

| 구분        | 소재지            | 지목 | 면적<br>(㎡) | 용도지역<br>(이용상황) | 평가단가<br>(원/㎡) | 평가액(원)        | 평가목적               |
|-----------|----------------|----|-----------|----------------|---------------|---------------|--------------------|
|           |                |    |           |                |               |               | 기준시점               |
| 평가<br>선례1 | 귀전리<br>232- XX | 전  | 1,953     | 계획관리<br>(전)    | 333,000       | 650,349,000   | 담보<br>2024.08.06   |
| 평가<br>선례2 | 귀전리<br>264- XX | 전  | 5,324     | 계획관리<br>(전)    | 310,000       | 1,650,440,000 | 시가참고<br>2023.08.02 |
| 평가<br>선례3 | 귀전리<br>271- XX | 전  | 2,836     | 계획관리<br>(과)    | 330,000       | 850,800,000   | 조세<br>2023.02.23   |

#### ③ 비교선례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성 등이 인정되고 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 상기 <평가선례 1>을 비교선례로 선정함.

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ④ 시점수정(지가변동률)

| 시군구        | 용도지역 | 지가변동률               | 기간                      |
|------------|------|---------------------|-------------------------|
| 경기도<br>김포시 | 계획관리 | 0.490%<br>(1.00490) | 2024.08.06 ~ 2024.10.18 |

### ⑤ 지역요인 비교

비교선례와 비교표준지는 인근지역에 소재하고 있는 바, 지역요인은 대체로 유사함.  
(1.000)

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑥ 개별요인 비교(비교표준지 "A" / 평가선례 "1")

| 조건        | 항목                  | 세항목                   | 격차율  | 비고   |
|-----------|---------------------|-----------------------|------|------|
| 접근<br>조건  | 교통의 편부              | 취락과의 접근성              | 1.00 | 대등함. |
|           |                     | 농로의 상태                |      |      |
| 자연<br>조건  | 일조 등                | 일조, 통풍 등              | 1.00 | 대등함. |
|           | 토양, 토질              | 토양, 토질의 양부            |      |      |
|           | 관개, 배부              | 관개의 양부, 배부의 양부        |      |      |
| 획지<br>조건  | 면적, 경사 등            | 면적                    | 1.00 | 대등함. |
|           |                     | 경사도                   |      |      |
|           |                     | 경사의 방향                |      |      |
|           | 경작의 편부              | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 |      |      |
| 행정적<br>조건 | 행정상의 조장 및<br>규제의 정도 | 보조금, 융자금 등 규제의 정도     | 1.00 | 대등함. |
|           |                     | 규제의 정도                |      |      |
| 기타<br>조건  | 기타                  | 장래의 동향                | 1.00 | 대등함. |
|           |                     | 기타                    |      |      |

**격차율산정 : 1.00 X 1.00 X 1.00 X 1.00 X 1.00 ≒ 1.000**

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑦ 격차율 산정

| 구분              | 단가<br>(원/㎡) | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 산정단가<br>(원/㎡) |
|-----------------|-------------|---------|-------|-------|---------------|
| 평가선례기준<br>표준지가격 | 333,000     | 1.00490 | 1.000 | 1.000 | 334,632       |
| 표준지 현재가격        | 170,900     | 1.02087 | -     | -     | 174,467       |

∴ 격차율 = 334,632 / 174,467 ≒ 1.918

⑧ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 <1.910>을 그 밖의 요인치로 결정하는 것이 타당하다고 판단됨.

6) 토지단가 산정

| 기호 | 공시지가<br>(원/㎡) | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 기타<br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡)  |
|----|---------------|----------|----------|----------|----------|---------------|----------------|
| 1  | 170,900       | 1.02087  | 1.000    | 0.882    | 1.910    | 293,910       | <b>294,000</b> |

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 거래사례비교법에 의한 평가

### 1) 거래사례의 선정

#### ① 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

| 구분        | 소재지            | 지목 | 면적<br>(㎡) | 용도지역<br>(이용상황) | 거래단가<br>(원/㎡) | 거래가액(원)     | 거래내역             |
|-----------|----------------|----|-----------|----------------|---------------|-------------|------------------|
|           |                |    |           |                |               |             | 기준시점             |
| 거래<br>사례1 | 귀전리<br>260- XX | 전  | 625       | 계획관리<br>(전)    | 302,400       | 189,000,000 | 매매<br>2022.02.28 |

#### ② 비교거래사례의 선정

인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 및 물적 유사성 등이 동일 또는 유사하다고 인정되는 <거래사례 1>을 비교거래사례로 선정함.

### 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 의미함. 상기 선정된 사례는 당사자간 특별한 사정 또는 동기는 없는 것으로 보임.(1.000)

### 3) 시점수정(지가변동률)

| 시군구        | 용도지역 | 지가변동률               | 기간                      |
|------------|------|---------------------|-------------------------|
| 경기도<br>김포시 | 계획관리 | 6.458%<br>(1.06458) | 2022.02.28 ~ 2024.10.18 |

### 4) 지역요인 비교

대상토지와 비교거래사례는 인근지역에 소재하고 있는 바, 지역요인은 대체로 유사함. (1.000)

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5) 개별요인 비교(대상토지 기호“1”/ 거래사례 “1”)

| 조건     | 항목               | 세항목                   | 격차율  | 비고   |
|--------|------------------|-----------------------|------|--|
| 접근 조건  | 교통의 편부           | 취락과의 접근성              | 0.95 | 본건 토지는 거래사례 대비 취락과의 접근성 등에서 열세함.           |
|        |                  | 농로의 상태                |      |  |
| 자연 조건  | 일조 등             | 일조, 통풍 등              | 1.00 | 대등함.                                       |
|        | 토양, 토질           | 토양, 토지의 양부            |      |  |
|        | 관개, 배부           | 관개의 양부, 배부의 양부        |      |  |
| 획지 조건  | 면적, 경사 등         | 면적                    | 1.00 | 대등함.                                       |
|        |                  | 경사도                   |      |  |
|        |                  | 경사의 방향                |      |  |
|        | 경작의 편부           | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 |      |  |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제의 정도 | 보조금, 융자금 등 규제의 정도     | 1.00 | 대등함.                                       |
|        |                  | 규제의 정도                |      |  |
| 기타 조건  | 기타               | 장래의 동향                | 0.98 | 본건 토지중 일부는 현황 ‘도로’로 이용중인 상태로 비교표준지 대비 열세함. |
|        |                  | 기타                    |      |  |

**격차율산정 : 0.95 X 1.00 X 1.00 X 1.00 X 0.98 ≒ 0.931**

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6) 토지단가 산정

| 기호 | 사례단가<br>(원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡)  |
|----|---------------|----------|----------|----------|----------|---------------|----------------|
| 1  | 302,400       | 1.000    | 1.06458  | 1.000    | 0.931    | 299,716       | <b>300,000</b> |

### (3) 토지가격 결정

#### 1) 토지단가 결정

본건은 공시지가기준법과 거래사례비교법에 의한 시산가격이 상호 유사하여 가격의 시장성을 적절하게 지지하고 있음. 따라서 기본적인 토지평가방식인 공시지가기준법에 의한 평가액을 본건의 감정평가가격으로 결정함.

| 기호 | 공시지가기준법에 의한<br>시산가격(원/㎡) | 거래사례비교법에 의한<br>시산가격(원/㎡) | 결정가격<br>(원/㎡)  |
|----|--------------------------|--------------------------|----------------|
| 1  | 294,000                  | 300,000                  | <b>294,000</b> |

#### 2) 토지가격 결정

| 기호  | 적용단가(원/㎡) | 면적(㎡) | 감정평가액(원)           |
|-----|-----------|-------|--------------------|
| 1   | 294,000   | 378.8 | <b>111,367,200</b> |
| 합 계 |           | 378.8 | <b>111,367,200</b> |

# 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          | 경기도<br>김포시<br>통진읍<br>귀전리 | 228 | 전               | 계획관리지역           | 1<br>1,894x-<br>5 | 378.8 | 294,000   | 111,367,200           | 매각지분<br>공유자<br>이준상 지분<br>5분의 1<br>제외건물이<br>토지에미치는<br>영향을감안한<br>토지가액<br>77,957,040원 |
| <b>합 계</b> |                          |     |                 |                  |                   |       |           | <b>₩111,367,200.-</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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 김포시 통진읍 귀전리 소재 '귀전첨단산업단지' 남서측 인근에 위치하며, 주변은 전, 답, 임야, 농가주택 및 소규모 공장 등이 혼재하는 지대임.

## (2) 교통상황

본건의 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 근거리 버스정류장이 소재하는 등 제반교통 사정은 대체로 보통수준임.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서 현황 '전' 및 일부 '도로'로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

지적상 맹지이나 남측으로 인접한 구거상 개설된 노폭 약 3M의 도로 및 본건 내부의 현황 도로를 연계하여 출입이 가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(2023-05-02)(계획관리지역), 성장관리계획구역(산업형, 종합허가과 문의), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(해병2사단 관할 지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역12m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

# 토지감정평가요항표

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

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 '평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견 제 1-4-(4)항' 참조.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

기 타 : 없 음.

# 광역위치도



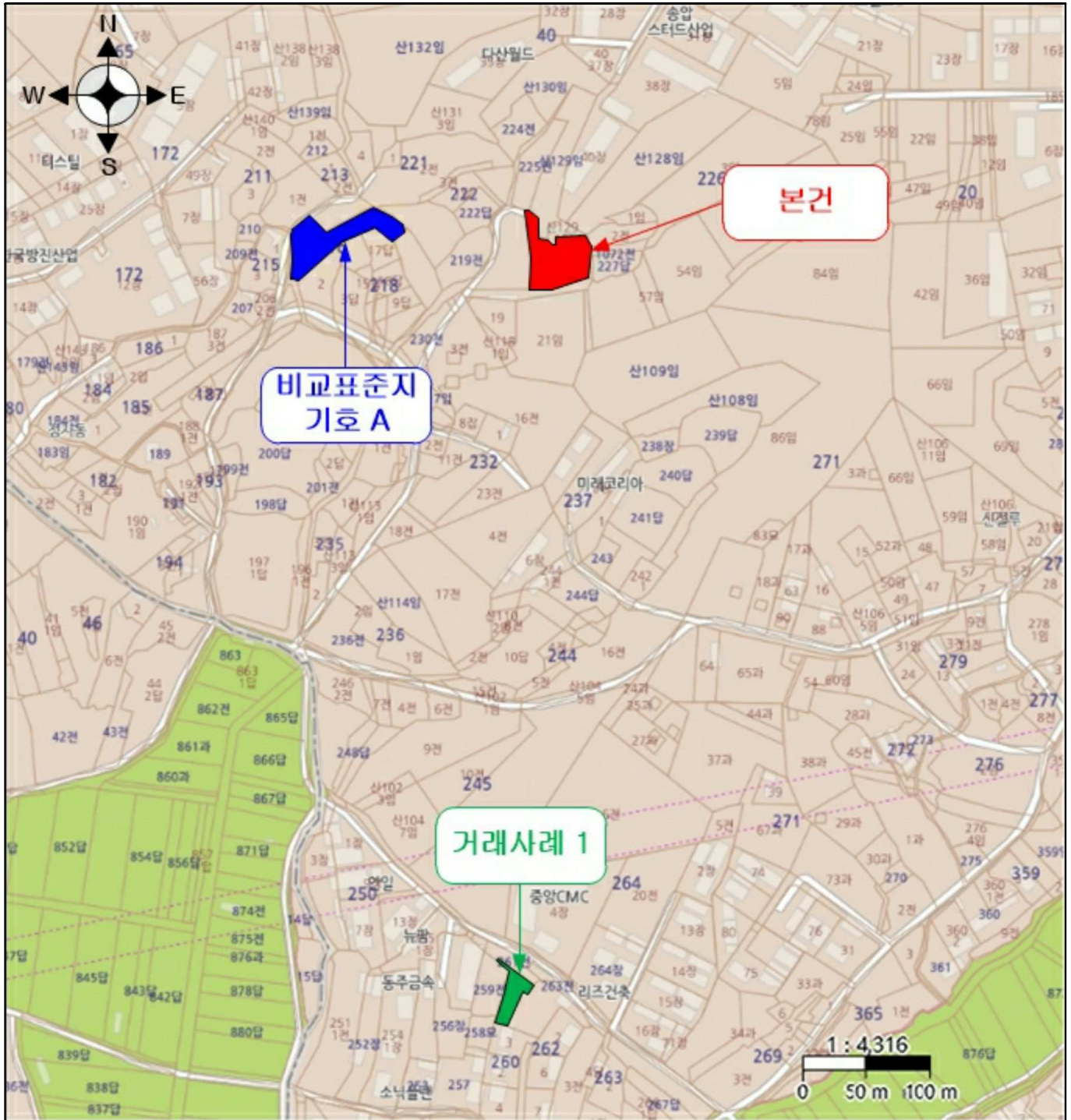
|     |                     |
|-----|---------------------|
| 소재지 | 경기도 김포시 통진읍 귀전리 228 |
|-----|---------------------|



# 위치도



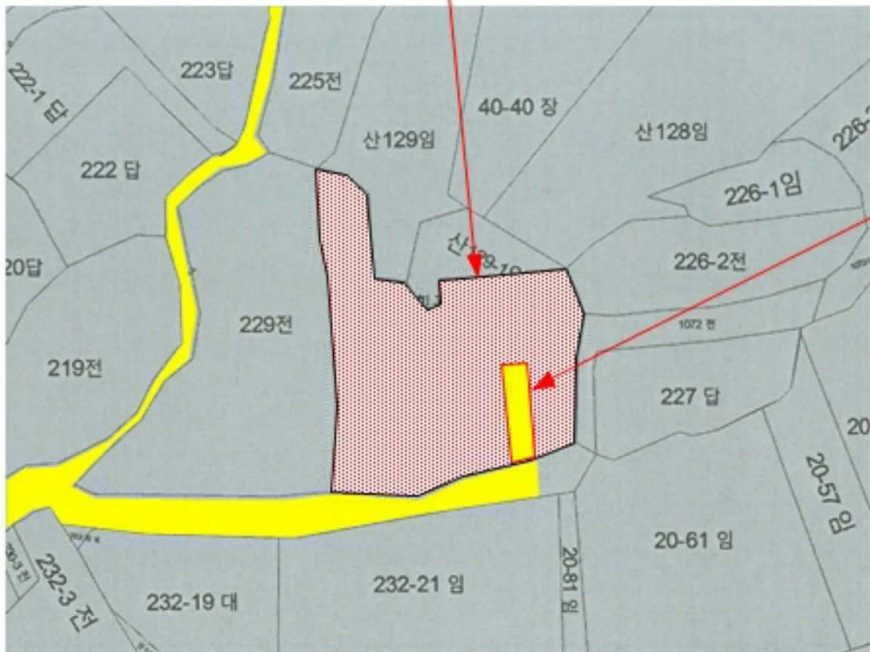
소재지 경기도 김포시 통진읍 귀전리 228



# 지 적 도



기호 1  
귀전리 228



본건 내  
현황 도로  
추정 부분

|        |  |        |  |         |  |              |
|--------|--|--------|--|---------|--|--------------|
| 단<br>례 |  | 평가대상토지 |  | 응도지역구분선 |  | 도시계획선        |
|        |  | 평가건물1층 |  | 평가건물2층  |  | 평가건물3층<br>이상 |
|        |  | 도로선    |  | 제시외건물   |  | 중부한물         |

# 사 진 용 지



본건 서측 부분 전경



본건 동측 부분 및 현황 도로 부분

# 사 진 용 지



현황 도로 부분



본건 토지상 소재하는 제시외건물 부분(건물전체 중 일부 과채 추정)

# 사 진 용 지



본건 전경(서측에서 촬영)



인접도로 현황(구거상 개설)