

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 백운현 외 1명 소유물건(2025타경55149)

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 이태형

감정서번호 : GD13-250325-3001

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 경기지역본부

TEL. 02-6299-7444

FAX. 0505-182-4448



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 장안면 수촌리에 소재하는 '수촌3리마을회관' 북동측 인근에 위치하는 토지, 건물에 대한 수원지방법원의 경매(2025타경55149) 목적의 감정평가입니다.

### 2. 기준시점 및 실지조사

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 04일로 결정하였습니다.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 04월 04일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

### 3. 기준가치

#### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함이 원칙이나, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제2항에 의거 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 의거 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 「감정평가에 관한 규칙」 제6조제2항에 의거 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)

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

② 감정평가업자는 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 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 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 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. 감정평가절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.

1. 기본적 사항의 확정	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 대상물건의 확정</li><li>■ 기준시점의 확정</li><li>■ 가격종류의 확정</li></ul>
2. 처리계획의 수립	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 사전조사계획의 수립</li><li>■ 실지조사계획의 수립</li><li>■ 가격조사계획의 수립</li></ul>
3. 대상물건의 확인	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 물적사항 확인</li><li>■ 권리상태의 확인</li><li>■ 물적불일치 여부의 판단</li></ul>
4. 자료수집 및 정리	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 확인자료의 수집 및 정리</li><li>■ 요인자료의 수집 및 정리</li><li>■ 사례자료의 수집 및 정리</li></ul>
5. 자료검토 및 가격형성요인의 분석	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 일반적 요인의 분석</li><li>■ 지역적 요인의 분석</li><li>■ 개별적 요인의 분석</li></ul>
6. 평가방법의 선정 및 적용	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적절한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정</li></ul>



감정평가액의 결정 및 표시

### 7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거 하였습니다.

나. 본건 토지의 지적경계는 공부 등을 활용하여 목측에 의거 개략적으로 파악하였으나, 정확한 위치 및 지적경계 등은 필요 시 추후 측량 등을 통한 재확인이 필요하다고 판단되오니 업무 진행 및 경매 참여시 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 토지 기호(1)에 소재하고 있는 제시외건물(㉠~㉡)은 현황 관리상태 등을 감안하여 원가법으로 평가하였고, 면적 등은 개략적인 실측으로 판단하였으며, 감가수정시 관찰감가법을 적용하였으며, 본건 토지 기호(1)에 소재하고 있는 측백나무, 회양목 등 수목은 거래관행 등에 의거 토지에 포함하여 감정평가 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 대상물건 개요

### 1. 토지

소재지		경기도 화성시 장안면							
일련 번호	지번	공부 면적 (㎡)	대상 면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)	비고
1	수촌리 741-13	3,300.0	3,300.0	장	공업용	계획관리	사다리 완경사	297,100	-
3	수촌리 741-15	1,990.0	1,351.0	도	도로 등	계획관리	부정형 완경사	95,200	백운현 지분전부/ 주식회사은광산업 지분전부/ 최윤섭 지분전부

### 2. 건물

소재지			경기도 화성시 장안면				
일련 번호	지번	구분	구조	층	주용도	연면적(㎡)	사용승인일
2	수촌리 741-13	1동	일반철골구조 기타지붕	1,2층	공장	1,084	2023.10.20

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 제시외건물

소재지		경기도 화성시 장안면				
일련 번호	지번	구조	층	주용도	면적(m <sup>2</sup> )	비고
ㄱ	수촌리 741-13	파이프조 카보네이트지붕	단층	파고라	약 4.0	
ㄴ	수촌리 741-13	파이프조 카보네이트지붕	단층	파고라	약 4.0	
ㄷ	수촌리 741-13	콘크리트조 철판지붕	-	관정 및 관정보호시설	약 1.0	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 토지가격의 산출근거

### 1. 공시지가기준법의 적용

#### 가. 비교표준지의 선정

##### 1) 관련 규정 검토

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

② 감정평가업자는 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 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황 등이 같거나 비슷할 것.
3. 주위환경 등이 같거나 비슷할 것.
4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

##### 2) 비교표준지의 선정

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

(공시기준일: 2025년 1월 1일)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)	비고
A	장안면 수촌리 745-26	3,306	공장 용지	공업용	계획관리	세장형 완경사	세로 (가)	296,300	

※ 출처: 국토교통부

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 시점수정

### 1) 관련 규정 검토

<p>■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)</p> <p>② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.</p> <p>2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>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</p> <p>나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 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 화성시 2025.01.01. ~ 2025.04.04]

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
경기도 화성시	계획관리 지역	0.977% (1.00977)	경기도 화성시 (25.01.01~25.04.04 ) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.590 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.308 $( 1 + 0.00590 ) * ( 1 + 0.00308 * 35/28 )$ $= 1.00977$

※ 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 동일함.
	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

### 1) 관련 규정 검토

#### ■ 감정평가 실무기준

##### 1.5.2.4.2 개별요인의 비교

개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지의 개별요인은 공시기준일을 기준으로 하고 대상토지의 개별요인은 기준시점을 기준으로 한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치의 결정

대상토지 일련번호		1	표준지 기호	A
개별요인 비교항목			비교치 (대상/표준지)	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 보도	1.00	상호 동일합니다.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	1.00	상호 동일합니다.
		판매 및 원료구입시장과의 접근성		
		인력수급의 난이도		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성				
	물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	상호 동일합니다.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상	1.00	상호 동일합니다.
	고저	고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	상호 동일합니다.
		규제의 정도		
		기타규제(거래 및 업종의 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 동일합니다.
		기타		
격차율 산정 (가로 × 접근 × 환경 × 획지 × 행정 × 기타)			1.000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상토지 일련번호		2	표준지 기호	A
개별요인 비교항목			비교치 (대상/표준지)	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 보도	1.00	상호 동일합니다.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	1.00	상호 동일합니다.
		판매 및 원료구입시장과의 접근성		
		인력수급의 난이도		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성				
	물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	상호 동일합니다.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상	1.00	상호 동일합니다.
	고저	고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	상호 동일합니다.
		규제의 정도		
		기타규제(거래 및 업종의 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 비교표준지 대비 기타 (현황"도로")에서 열세합니다.
		기타		
격차율 산정 (가로 × 접근 × 환경 × 획지 × 행정 × 기타)			0.330	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 그 밖의 요인의 보정

### 1) 관련 규정 검토

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

② 감정평가업자는 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 요건을 갖추어야 한다.

1. 용도지역등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
4. 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

④ 그 밖의 요인 보정을 한 경우에는 그 근거를 감정평가서(감정평가액의 산출근거 및 결정의견)에 구체적이고 명확하게 기재하여야 한다.

### 2) 그 밖의 요인의 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 그 밖의 요인의 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	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점	평가목적	비고
#1	장안면 수촌리 741-*	1,977.0	공장용지	계획관리	717,000	2024.12.06	법원매	-
#2	장안면 수촌리 741-1*	2,000.0	공장용지	계획관리	799,000	2024.10.15	담보	-
#3	장안면 수촌리 1413-*	1,653.0	공장용지	계획관리	743,000	2023.11.17	법원매	-

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가협회)

### 4) 거래사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점	비고
#4	장안면 수촌리 122-1*	1,326.0	공장용지	계획관리	1,315,000,000	889,200	2024.09.30	-
	비고	건물 가격 : $(850,000 \times (399.8)) \times 16/40 \approx 135,932,000$						
#5	팔탄면 해창리 17*	1,176.0	공장용지	계획관리	1,265,000,000	739,800	2023.07.28	-
	비고	건물 가격 : $(850,000 \times (464.75)) \times 40/40 \approx 395,037,500$						
#6	장안면 수촌리 448-*	802.0	공장용지	계획관리	749,731,000	723,900	2022.09.16	-
	비고	건물 가격 : $(850,000 \times (199.0)) \times 40/40 \approx 169,150,000$						

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 그 밖의 요인 보정률의 산정방법

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

$$\frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가액}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} \times \text{그 밖의 요인 격차율}$$

### 6) 그 밖의 요인 보정률의 산정

#### [표준지 A]

#### ① 사례자료의 선택

본건 평가의 그 밖의 요인 보정률 산정에 활용할 사례자료는 상기 자료 중 비교 가능성이 높은 <평가사례#2>을 선택하여 적용합니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
#2	장안면 수촌리 741-1*	2,000.0	공장용지	계획관리	799,000	2024.10.15	담보	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ② 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
#2 경기도 화성시	계획관리 지역	1.859% (1.01859)	경기도 화성시 (24.10.15~25.04.04 ) (계획관리)
			2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.339 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.353 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.332 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.590 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.308  $( 1 + 0.00339 * 17/31 ) * ( 1 + 0.00353 ) * ( 1 + 0.00332 ) * ( 1 + 0.00590 ) * ( 1 + 0.00308 * 35/28 )$ $= 1.01859$

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

### ③ 지역요인 비교

비교표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. **(1.000)**

### ④ 사정보정

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ⑤ 비교표준지의 사례 기준가액의 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요인 (표준지/사례)	사례기준 표준지가액 (원/㎡)	
A	#2	799,000	1.01859	1.000	1.000	<b>813,853</b>	
개별요인 :	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
상호 대등합니다.							

### ⑥ 비교표준지의 기준시점 공시지가

비교표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	공시지가 기준 표준지가액 (②, 원/㎡)
A	296,300	1.00977	-	-	<b>299,195</b>

### ⑦ 그 밖의 요인 격차율

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 표준지가액 (원/㎡)	공시지가 기준 표준지가액 (원/㎡)	가격격차율	결정 보정치
A	#2	813,853	299,195	2.720	<b>2.72</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ⑧ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가사례 등을 종합적으로 고려하여, 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정합니다.

구 분	그 밖의 요인치	비 고
표준지A	2.72	-

### 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
1	296,300	1.00770	1.00	1.000	2.72	812,142	812,000	
2	296,300	1.00770	1.00	0.330	2.72	268,007	268,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법의 적용

### 가. 거래사례의 선택

#### 1) 관련 규정 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

③ 감정평가업자는 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 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 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점	비고
#4	장안면 수촌리 122-1*	1,326.0	공장용지	계획관리	1,315,000,000	889,200	2024.09.30	-
	비고	건물 가격 : (850,000*(399.8)) * 16/40 ≒ 135,932,000						

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

### 나. 사정보정

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
#4 경기도 화성시	계획관리 지역	2.026% (1.02026)	경기도 화성시 (24.09.30~25.04.04 ) (계획관리)  2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.324 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.339 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.353 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.332 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.590 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.308  $( 1 + 0.00324 * 1/30 ) * ( 1 + 0.00339 ) * ( 1 + 0.00353 ) * ( 1 + 0.00332 ) * ( 1 + 0.00590 ) * ( 1 + 0.00308 * 35/28 )$ $\approx 1.02026$

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

## 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 동일인근지역으로서 지역요인은 동일함.
	접근조건			
	환경조건			
	행정적조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

대상토지 일련번호		1	사례 기호	#4
개별요인 비교항목			비교치 (대상/표준지)	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 보도	0.95	본건은 거래사례 대비 가로의 폭, 구조등의 상태에서 열세합니다.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	0.98	본건은 거래사례 대비 교통의 편의성 등에서 열세합니다.
		판매 및 원료구입시장과의 접근성		
		인력수급의 난이도		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성				
	물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	상호 동일합니다.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상	0.98	본건은 거래사례 대비 접면도로 상태 등에서 열세합니다.
	고저	고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	상호 동일합니다.
		규제의 정도		
		기타규제(거래 및 업종의 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 동일합니다.
		기타		
격차율 산정 (가로 × 접근 × 환경 × 획지 × 행정 × 기타)			0.912	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상토지 일련번호		2	사례 기호	#4
개별요인 비교항목			비교치 (대상/표준지)	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 보도	0.95	본건은 거래사례 대비 가로의 폭, 구조등의 상태에서 열세합니다.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	0.98	본건은 거래사례 대비 교통의 편의성 등에서 열세합니다.
		판매 및 원료구입시장과의 접근성		
		인력수급의 난이도		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성				
물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성			
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	상호 동일합니다.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상	0.98	본건은 거래사례 대비 접면도로 상태 등에서 열세합니다.
	고저	고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	상호 동일합니다.
		규제의 정도		
		기타규제(거래 및 업종의 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 거래사례 대비 기타 (현황"도로")에서 열세합니다.
		기타		
격차율 산정 (가로 × 접근 × 환경 × 획지 × 행정 × 기타)			0.301	

## 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/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	889,200	1.000	1.02026	1.000	0.912	827,380	827,000	
2	889,200	1.000	1.02026	1.000	0.301	273,072	273,000	

## 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	전체 면적 (㎡)	대상 면적 (㎡)	시산가액		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
			공시지가 기준법 (원/㎡)	거래사례 비교법 (원/㎡)			
1	3,300.0	3,300.0	812,000	827,000	812,000	2,679,600,000	-
2	1,990.0	1,351.0	268,000	273,000	268,000	362,068,000	백운현 지분 전부/ 주식회사은광산업 지분 전부/ 최윤섭 지분 전부
<b>합계</b>						<b>3,041,668,000</b>	

## IV 건물가격의 산출근거

### 1. 재조달원가

#### 가. 정의

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다.

#### 나. 산정방법

본건 건물의 재조달원가는 건축물 재조달원가 자료집(한국부동산연구원, 한국감정평가사협회 발행)을 기준으로 대상건물의 제상향과 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/㎡)	내용년수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/9.0m	4	886,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/12m	4	975,000	35 (30~40)

※ 출처: 한국부동산연구원, 한국감정평가사협회 발행, 건물신축단가표, 2022년

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 재조달원가의 결정

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

## 2. 감가수정

### 가. 의의

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

### 나. 감가수정 방법

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

$$\text{잔존가치율} = (1 - \text{경과년수}) / \text{경제적내용년수} = \text{잔존내용년수} / \text{경제적내용년수}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 적용단가의 산정

일련 번호	구분	층	재조달 원가 (원/m <sup>2</sup> ) (A)	감 가 수 정					적용단가 (원/m <sup>2</sup> ) (A X B)
				내용 년수	실제 경과 년수	유효 경과 년수	잔존 년수	잔존 가치율 (B)	
2	1동	1층	850,000	40	1	1	39	39/40	828,000
	1동	2층	900,000	40	1	1	39	39/40	877,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 건물 감정평가액의 결정

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

일련 번호	구분	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)	
2	1동	1층	일반철골구조	공장	960.0	960.0	828,000	794,880,000	-
	1동	2층	일반철골구조	공장 (사무실)	124.0	124.0	877,000	108,748,000	-
합 계								<b>903,628,000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 감정평가액의 결정

일련 번호	소재지	용도지역 및 용도	면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)		비고
				단가(원/m <sup>2</sup> )	금액(원)	
1	수촌리 741-13	계획관리	3,300.0	812,000	2,679,600,000	-
2	수촌리 741-13	1층/공장	960	828,000	794,880,000	-
	수촌리 741-13	2층/공장(사무실)	124	877,000	108,748,000	-
3	수촌리 741-15	계획관리	1,351.0	268,000	362,068,000	백운현 지분 전부/ 주식회사은광산업 지분 전부/ 최윤섭 지분 전부
<b>합 계</b>					<b>3,945,296,000</b>	

### 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.

## 토지건물 감정평가명세서

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 화성시 장안면 수촌리	741-13	장	계획관리지역	3,300	3,300	812,000	2,679,600,000	
2	동소  [도로명주소] 경기도 화성시 장안면 방축말길 35번길 60-61	741-13 위지상 1동	공장	일반철골구조 기타지붕 2층					
				1층	960	960	828,000	794,880,000	850,000 39
				2층	124	124	877,000	108,748,000	900,000 39
3	경기도 화성시 장안면 수촌리	741-15	도	계획관리지역	946 1,990x----- 1,990	946	268,000	253,528,000	백운현 지분 전부
					173 1,990x----- 1,990	173	268,000	46,364,000	주식회사 은광산업 지분전부
					232 1,990x----- 1,990	232	268,000	62,176,000	최윤섭 지분 전부
<b>소 계</b>								<b>₩3,945,296,000</b>	
ㄱ	(제시외건물)  경기도 용인시 영덕동	741-13 지상	파고라	파이프조 카보네이트지붕 단층	-	약 4.0	-	1,700,000	관찰감가
ㄴ	동소	741-13 지상	파고라	파이프조 카보네이트지붕 단층	-	약 4.0	-	1,700,000	관찰감가

## 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			
ㄷ	동소	741-13 지상	관정 및 관정보호 시설	콘크리트조 철판지붕	-	약 1.0	-	11,600,000	관찰감가
소 계								₩15,000,000	
합 계								₩3,960,296,000.-	
				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 화성시 장안면 수촌리에 소재하는 '수촌3리마을회관' 북동측 인근에 위치하며, 주위환경은 중.소규모의 공장, 창고, 단독주택 및 다가구주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위 환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량출입이 가능하고 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 제반교통상황은 입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

본건 기호(1) 토지는 완경사지의 사다리형의 토지로서, 남서측 및 북서측으로 옹벽으로 평탄화 된 "공업용 건부지"로 이용중입니다.

본건 기호(3) 토지는 완경사지의 부정형의 토지로서, "도로 등"으로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

본건 기호(1) 토지 북서측으로 폭 약6m 내외의 도로인 본건 기호(3) 토지와 접하고 있습니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

본건 공히 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업관리),가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>입니다.

## (6) 제시목록 외의 물건

후첨 '지적도' 및 '사진용지' 참고 바랍니다.

## (7) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상입니다.

2) 기타 : -

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호(2) 1동 : 일반철골구조 기타지붕 지상2층 건물로서,  
 (사용승인일 : 2023.10.20)  
 외벽 : 판넬 마감 등,  
 내벽 : 판넬 마감 등,  
 창호 : 하이샷시창호 마감 등,  
 바닥 : 에폭시 마감 등 입니다.

## (2) 이용상태

기호(2) : 1층은 공장, 화장실 등 및 2층은 사무실 및 화장실, 탕비실 등 용도이며, 현황 "공실" 상태입니다.

## (3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 전기설비 등이 되어 있습니다.

## (4) 부합물 및 중물

후첨 '지적도', '사진용지' 등과 같이 제시외 건물(㉠~㉢)이 소재하고 있으니, 참고하시기 바랍니다.

## (5) 공부와의 차이

없습니다.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

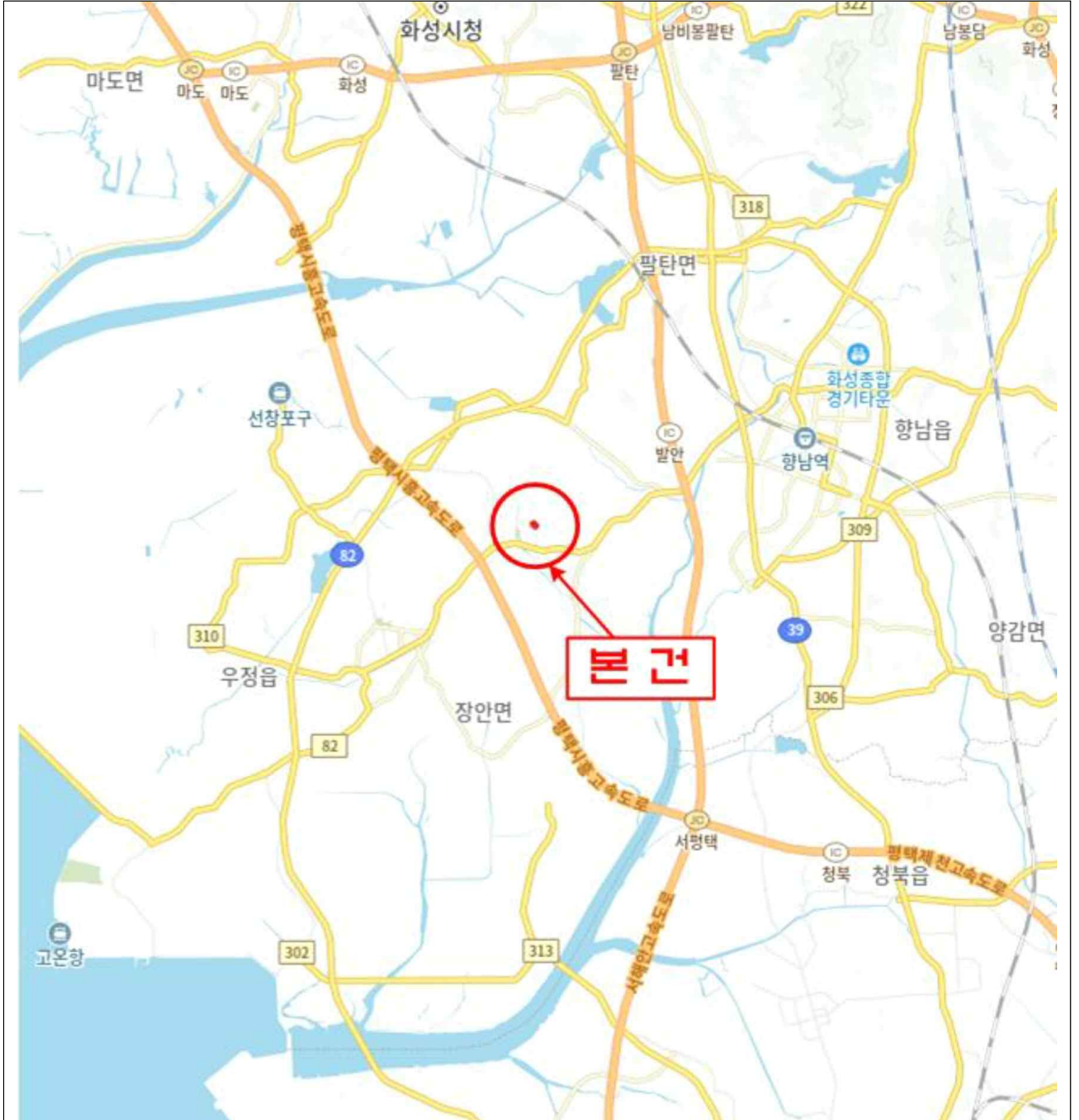
- 1) 임대관계 : 미상입니다.
- 2) 기타 : -

# 광역 위치도

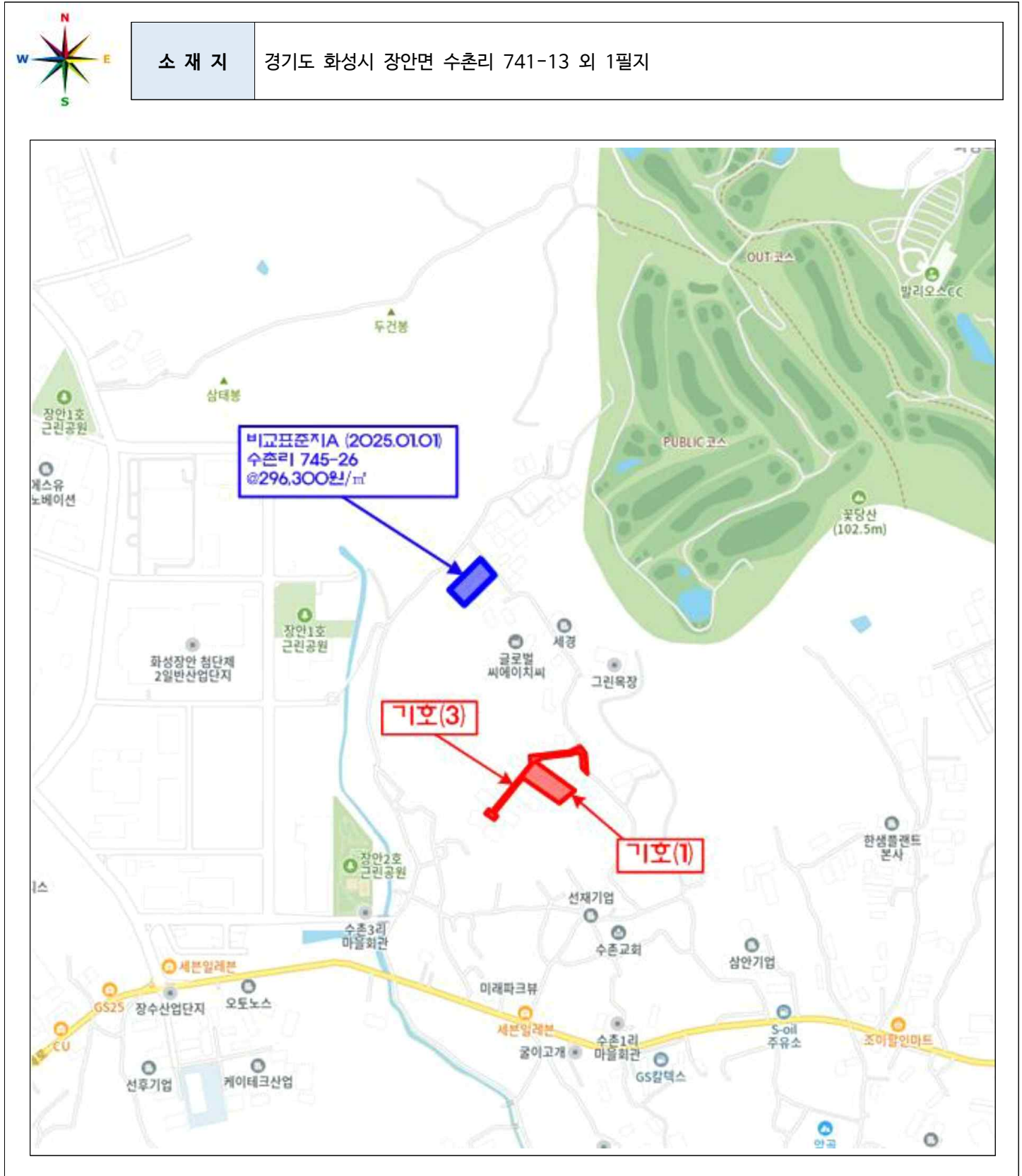


소재지

경기도 화성시 장안면 수촌리 741-13 외 1필지

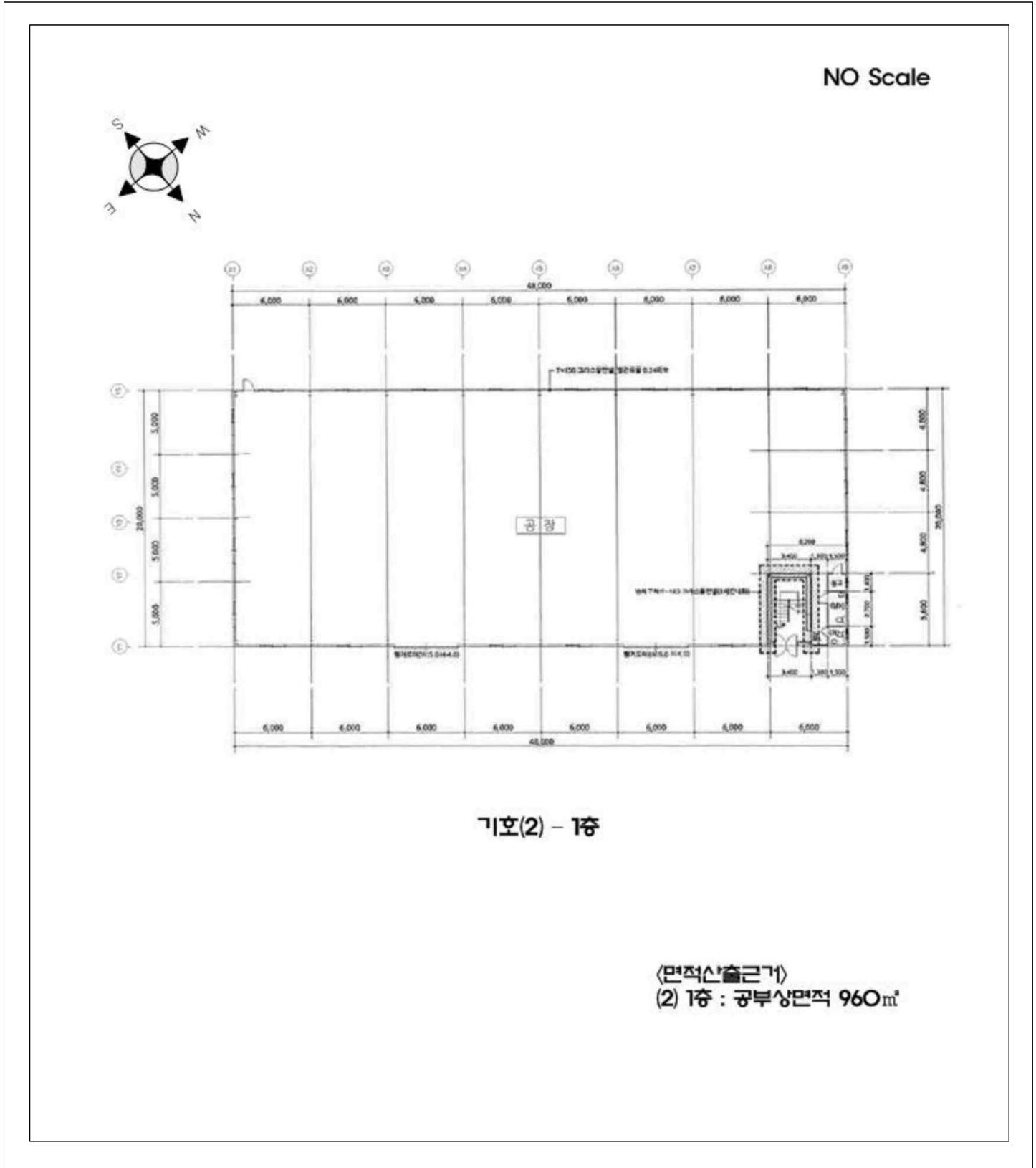


# 위 치 도

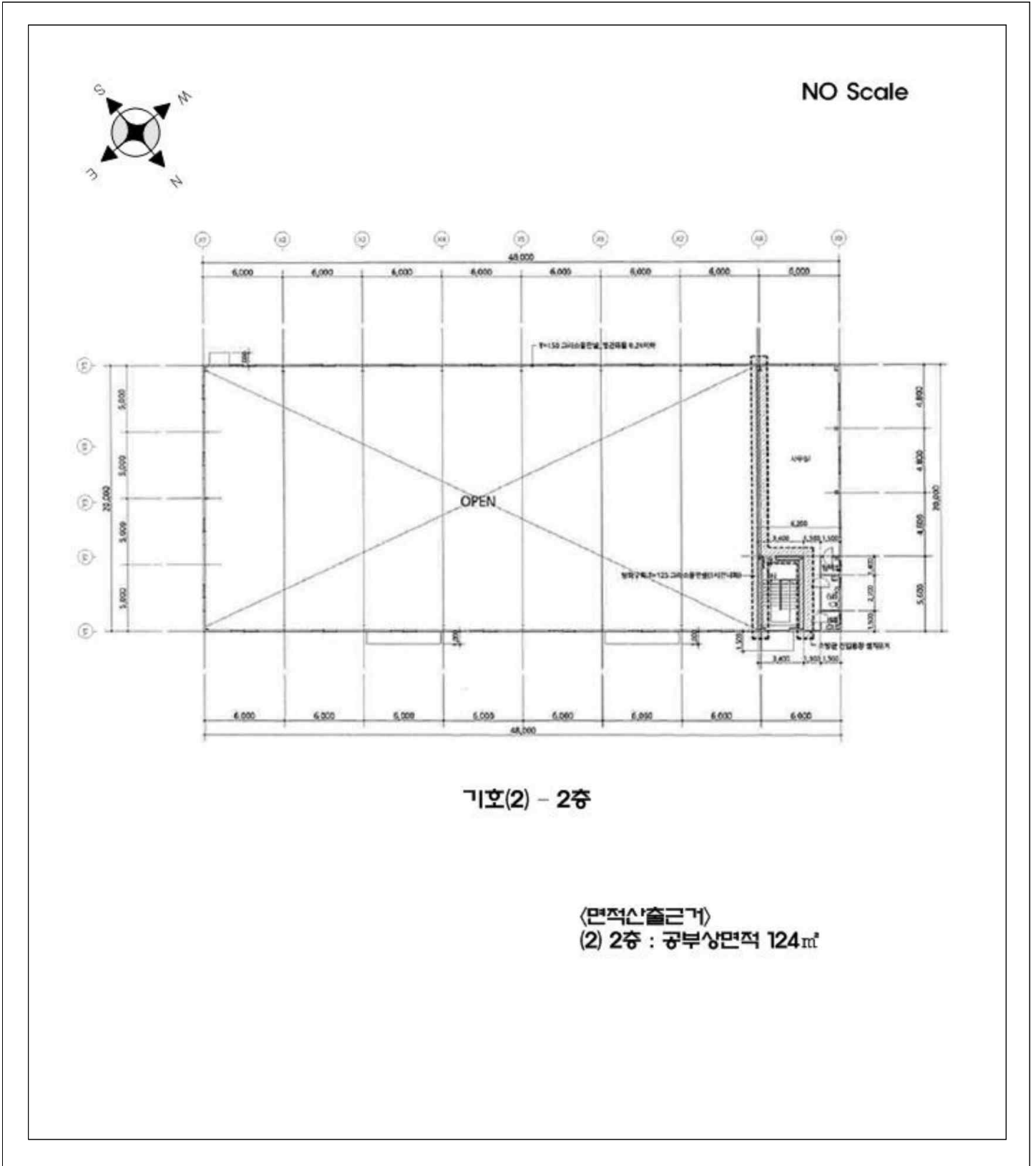




# 건물개황도



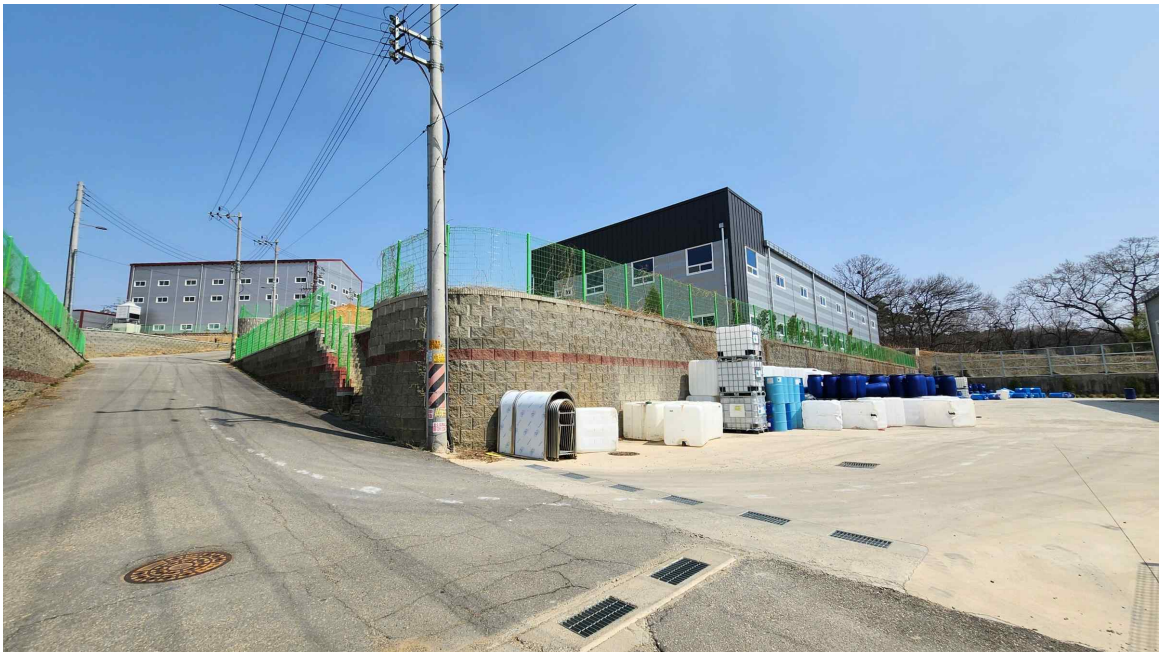
# 건물개황도



# 사 진 용 지



본건 인접 도로 및 주위 환경



본건 토지 기호(1) 전경

# 사 진 용 지



본건 토지 기호(1) 전경(북서측 촬영)



본건 토지 기호(1) 전경(남서측 촬영)

# 사 진 용 지



본건 건물 기호(2) 전경



본건 건물 1층 내부

# 사 진 용 지



본건 건물 2층 내부



제시외건물 (ㄱ, ㄴ)

# 사 진 용 지



제시외 관정보호시설(ㄷ)



제시외 관정(ㄷ)