

청 구 서

대한전선주식회사 귀하

◆감정평가서번호 : DA204-051101

◆채 무 자 : -

◆감 정 평 가 액 : ₩2,870,018,000.-

아래의 평가보수를 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」(국토교통부 공고 제2016-1220호, 2016.09.01)에 의거 청구하오니 협조하여 주시기 바랍니다.

1. 평 가 보 수 : ₩2,684,000.-(부가세포함)

2. 평가보수산출내역

구 분		산 출 내 역	금 액
평 가 수 수 료	일반	956,000 + 10억원 초과액의 8/10,000×0.8 : 0.8요율적용	2,152,811
	할증		-
	평가수수료 계		2,152,811
실 비	여비	충청남도 당진시	241,200
	물건조사비		-
	공부발급비	등기사항(16,000), 토지이용(16,000)	32,000
	기타실비	사진 14장 × @1,000	14,000
	실비 계		287,200
평가보수 계(공급가액)		천원미만 절사	2,440,000
부가가치세(세액)		10%	244,000
합 계			2,684,000
착 수 금			-
청 구 금 액			2,684,000

3. 결 제 계 좌 : KB국민은행 926101-01-017568, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

4. 사업자등록번호 : 107-81-83669

2020년 05월 19일

감정평가법인 대일감정원

대 표 이 사

이 민 회





공정한 감정평가! 고객감동의 경영!
감정평가법인 대일감정원

수 신 대한전선 주식회사

참 조

제 목 감정평가 의뢰에 대한 회보

1. 귀 사의 발전을 기원하오며 항상 우리 법인업무에
협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.

2. 2020.05.11.자로 의뢰하신 『충청남도 당진시 송산면
무수리 487-2 외 소재 토지』 건에 대하여 별첨과 같이 감정평가하여
회보 합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 의거 전자세금
계산서를 발행하여야 하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명,
유·무선 전화번호, 이메일)을 통보하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감정평가서 2부
2. 청 구 서 1부. 끝.

감정평가법인 대일감정원
대 표 이 사 이 민 회



담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 장윤택

시행 문서번호 : DA204-051101 (시행일자 : 2020. 05. 19.)

우 06775 / 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩) / www.idab.co.kr

전화 (02)2105-6500 / 전송 (02)2105-6565 / 담당자 이메일 jyt10@idab.co.kr

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	대한전선 주식회사
건명	충청남도 당진시 송산면 무수리 487-2외 토지
감정평가서번호	DA204-051101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

(토지)감정평가표

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

감정평가사 장윤택

장 윤택 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 이민희



감정평가액	이십팔억칠천일만팔천원정(W2,870,018,000.-)					
의뢰인	대한전선주식회사		감정평가목적	일반거래(신탁공매용)		
채무자	-		제출처	대한토지신탁주식회사		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지)		기준시점	조사기간	작성일	
			2020.05.12.	2020.05.11. ~2020.05.12.	2020.05.19.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	45,241	토지	45,241	-	2,870,018,000
	합계					₩2,870,018,000.-
		-	이	하	여	백
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사					

도 랑 석 (인)



(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 장 윤 택

(인)

(주)감정평가법인 대일감정원

대 표 이 사 이 민 희 (인)

감 정 평 가 액	이십팔억칠천일만팔천원정(₩2,870,018,000.-)				
의 의 인	대한전선주식회사		감정평가목적	일반거래(신탁공매용)	
채 무 자	-		제 출 처	대한토지신탁주식회사	
소 유 자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사		기 준 가 치	시장가치	
			감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지)		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
			2020.05.12.	2020.05.11. ~2020.05.12.	2020.05.19.
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	단가(원/㎡) 금 액(원)
	토지	45,241	토지	45,241	- 2,870,018,000
	합 계				<u>₩2,870,018,000.-</u>
			- 이 하 여 백	-	
심 사 확 인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)</p>				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 당진시 송산면 무수리 소재 "파인스톤C.C" 남측 인근에 위치하는 토지로서, 대한전선 주식회사의 일반거래(신탁공매용) 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2020.05.12.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2020.05.11.~2020.05.12.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - 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"
2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가기준법을 적용하였음.
3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
4. 본건 토지 일련번호(2,3,7,8,13)은 일부가 현황 "도로" 등으로서 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였으며, 해당면적은 지적도면에 의거하여 개략적으로 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

5. 본건 토지 일련번호(10) 일부 지상에 분묘가 소재하여 이를 감안하여 감정평가하였음.
6. 본건 토지 일련번호(2~12,14,15) 지상의 입목은 잡목 등으로서 거래관행상 임지와 일체로 거래되는바, 임지에 포함하여 감정평가하였으며, 입목은 경제적가치가 희박하여 토지의 개별요인 비교시 고려하지 않았음.
7. 본건 토지 일련번호(6,13) 일부 지상에 후첨 '사진용지' 와 같이 철거가 용이한 비닐하우스 1개동이 각각 소재하나 이에 구애없이 토지를 감정평가하였으니 업무 진행시 참고바람.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

(토지)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	충청남도 당진시 송산면 무수리	487-2	대	계획관리지역	337	337	95,000	32,015,000	
2	"	487-6	임야	계획관리지역	7,034	7,034	63,000	443,142,000	일부 현황 '도로'
3	"	487-7	임야	계획관리지역	4,073	4,073	63,000	256,599,000	일부 현황 '도로'
4	"	495	대	계획관리지역	258	258	107,000	27,606,000	
5	"	496-9	임야	계획관리지역	8,251	8,251	64,000	528,064,000	
6	"	705-11	임야	계획관리지역	1,884	1,884	58,000	109,272,000	
7	"	705-12	임야	계획관리지역	1,128	1,128	60,000	67,680,000	일부 현황 '도로'
8	"	705-13	임야	계획관리지역	992	992	64,000	63,488,000	일부 현황 '도로'
9	"	705-14	임야	계획관리지역	992	992	64,000	63,488,000	
10	"	705-15	임야	계획관리지역	1,128	1,128	64,000	72,192,000	일부 분묘소재
11	"	705-16	임야	계획관리지역	992	992	58,000	57,536,000	
12	"	705-17	임야	계획관리지역	992	992	64,000	63,488,000	
13	"	산63-2	임야	계획관리지역	5,332	5,332	64,000	341,248,000	일부 현황 '도로'
14	"	산63-5	임야	계획관리지역	2,701	2,701	68,000	183,668,000	

(토지)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
15	충청남도 당진시 송산면 무수리	산75-2	임야	계획관리지역	5,001	5,001	64,000	320,064,000	
16	"	산75-5	임야	계획관리지역	4,146	4,146	58,000	240,468,000	
합 계							<u>₩2,870,018,000.-</u>		
<div style="text-align: center;">- 이 하 여 백 -</div>									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2019년, 원/㎡)
1	무수리 487-2	대	337	계획관리 주거나지	맹지	부정형 완경사	83,600
2	무수리 487-6	임야	7,034	계획관리 자연림	세로(가)	부정형 완경사	33,600
3	무수리 487-7	임야	4,073	계획관리 자연림	세로(가)	부정형 완경사	33,600
4	무수리 495	대	258	계획관리 주거나지	세로(가)	사다리형 완경사	87,000
5	무수리 496-9	임야	8,251	계획관리 자연림	세로(가)	부정형 완경사	33,600
6	무수리 705-11	임야	1,884	계획관리 자연림	맹지	세장형 완경사	31,200
7	무수리 705-12	임야	1,128	계획관리 자연림	세로(불)	부정형 완경사	31,200
8	무수리 705-13	임야	992	계획관리 자연림	세로(불)	사다리형 완경사	31,200
9	무수리 705-14	임야	992	계획관리 자연림	세로(가)	사다리형 완경사	31,200
10	무수리 705-15	임야	1,128	계획관리 자연림	세로(불)	사다리형 완경사	31,200
11	무수리 705-16	임야	992	계획관리 자연림	맹지	사다리형 완경사	31,200
12	무수리 705-17	임야	992	계획관리 자연림	세로(가)	사다리형 완경사	31,200
13	무수리 산63-2	임야	5,332	계획관리 자연림	세로(가)	부정형 완경사	33,200
14	무수리 산63-5	임야	2,701	계획관리 자연림	세로(가)	부정형 완경사	34,300
15	무수리 산75-2	임야	5,001	계획관리 자연림	세로(가)	부정형 완경사	33,200
16	무수리 산75-5	임야	4,146	계획관리 자연림	맹지	부정형 완경사	30,200
합계			<u>45,241</u>				

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2020.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
44270-3472(A)	무수리 588	774	대	계획관리	사다리	무수리마을회관 서측인근	92,000
			단독주택	세로(가)	완경사		
44270-3481(B)	무수리 산71	5,232	임야	계획관리	부정형	외화마을 북서 측인근	31,500
			자연림	세로(불)	완경사		

나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2020.01.01. ~ 2020.05.12.
- 대상지역 : 충청남도 당진시
- 용도지역 : 계획관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2020.01.01. ~ 2020.03.31.	0.149%	3월까지 누계
2020.04.01. ~ 2020.05.12.	$-0.012\% \times 42/31$	3월 지가변동률 : -0.012%
누 계	0.133% (1.00133)	$(1+0.00149) \times (1+(-0.00012) \times 42/31)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2020년 4월, 5월 지가변동률이 발표되지 않아 2020년 3월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항 목	세 항 목
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	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, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	(A)무수리 588	0.80	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.760
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(간선도로와의 접근성 등)에서 열세함.							
4	(A)무수리 588	0.90	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.855
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(간선도로와의 접근성 등)에서 열세함.							

- 개별요인 비교항목

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 일도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시청까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	계
2	(B)무수리 산71	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
	본건은 비교표준지와 비교하여 행정적조건(일부 현황 도로 등)에서 열세함.					
3	(B)무수리 산71	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
	본건은 비교표준지와 비교하여 행정적조건(일부 현황 도로 등)에서 열세함.					
5	(B)무수리 산71	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지와 비교하여 개별요인 대등함.					
6	(B)무수리 산71	0.90	1.00	1.00	1.00	0.900
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(임도의 폭 등)에서 열세함.					
7	(B)무수리 산71	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940
	본건은 비교표준지와 비교하여 행정적조건(일부 현황 도로 등)에서 열세함.					
8	(B)무수리 산71	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
	본건은 비교표준지와 비교하여 행정적조건(일부 현황 도로 등)에서 열세함.					
9	(B)무수리 산71	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지와 비교하여 개별요인 대등함.					
10	(B)무수리 산71	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
	본건은 비교표준지와 비교하여 행정적조건(일부 분묘소재)에서 열세함.					
11	(B)무수리 산71	0.90	1.00	1.00	1.00	0.900
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(임도의 폭 등)에서 열세함.					
12	(B)무수리 산71	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지와 비교하여 개별요인 대등함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	계
13	(B)무수리 산71	1.00	1.10	0.91	1.00	1.001
	본건은 비교표준지와 비교하여 행정적조건(일부 현황 도로 등)에서 열세하나, 자연조건(경사도 등)에서 우세하여 종합적으로 다소 우세함.					
14	(B)무수리 산71	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
	본건은 비교표준지와 비교하여 자연조건(경사도 등)에서 우세함.					
15	(B)무수리 산71	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지와 비교하여 개별요인 대등함.					
16	(B)무수리 산71	0.90	1.00	1.00	1.00	0.900
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(임도의 폭 등)에서 열세함.					

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	상거리 251	대	1,061	계획관리 주거용	106,100,000	100,000	경매 2018.01.17
2	무수리 산28	임	409.1	계획관리 자연림	25,773,300	63,000	공매 2020.01.21
3	무수리 산38-4	임	6,471	계획관리 자연림	407,673,000	63,000	담보 2019.08.26
4	무수리 산126	임	1,983	계획관리 자연림	115,014,000	58,000	담보 2018.04.30
5	무수리 산44-1	임	6,097	계획관리 자연림	335,335,000	55,000	담보 2017.12.15

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가 정보체계(KAIS)]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	무수리 639-1	대	241	계획관리 주거나지	30,430,608	126,000	2019.08.26
2	무수리 57-2	대	225	계획관리 주거나지	29,000,000	129,000	2018.06.07
3	무수리 산38-4	임	6,821	계획관리 자연림	515,750,000	76,000	2019.07.20
4	무수리 404-6	임	3,992	계획관리 자연림	301,750,000	76,000	2018.06.08
5	무수리 산67-2	임	6,848	계획관리 조림	400,000,000	58,000	2018.10.25

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
계획관리	세로변	주거나지	100,000 ~ 120,000	
	세로변	자연림	60,000 ~ 70,000	

(2) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2019.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	무수리 487-2	대	337	83,600	28,173,200
2	무수리 487-6	임야	7,034	33,600	236,342,400
3	무수리 487-7	임야	4,073	33,600	136,852,800
4	무수리 495	대	258	87,000	22,446,000
5	무수리 496-9	임야	8,251	33,600	277,233,600
6	무수리 705-11	임야	1,884	31,200	58,780,800
7	무수리 705-12	임야	1,128	31,200	35,193,600
8	무수리 705-13	임야	992	31,200	30,950,400
9	무수리 705-14	임야	992	31,200	30,950,400
10	무수리 705-15	임야	1,128	31,200	35,193,600
11	무수리 705-16	임야	992	31,200	30,950,400
12	무수리 705-17	임야	992	31,200	30,950,400

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
13	무수리 산63-2	임야	5,332	33,200	177,022,400
14	무수리 산63-5	임야	2,701	34,300	92,644,300
15	무수리 산75-2	임야	5,001	33,200	166,033,200
16	무수리 산75-5	임야	4,146	30,200	125,209,200
합계			<u>45,241</u>		<u>1,514,926,700</u>

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
대지	충남 당진시	최근1년	68.52	11	총 41건 중
임야			46.42	79	총 363건 중

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

거래사례기준 대상토지가액	=	거래사례	×	사정보정	×	시점수정	×	지역요인	×	개별요인
공시지가기준 대상토지가액	=	공시지가	×	시점수정	×	지역요인	×	개별요인		

(2) 거래사례의 채택

특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래로 판단되는 거래사례 중에서 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 거래사례(1, 3)을 선택하였음.

(3) 거래사례를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	126,000	1.00	1.00005	1.00	0.760	95,764
2	3	76,000	1.00	1.00037	1.00	0.833	63,331

⑦ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음. (1.00)

㉔ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2019.08.26. ~ 2020.05.12.	충청남도 당진시 계획관리지역	0.005% (1.00005)
거래사례 #3	2019.07.20. ~ 2020.05.12.	충청남도 당진시 계획관리지역	0.037% (1.00037)

㉔ 지역요인

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉔ 개별요인

대상토지 일련번호	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	0.80	0.95	-	1.00	1.00	1.00	1.00	0.760
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조등의 상태), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.								
2	3	-	0.85	1.00	-	-	0.98	1.00	0.833
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(임도의 폭 및 인근 취락과의 접근성 등), 행정적 조건(일부 현황 도로 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 공시지가를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	A	92,000	1.00133	1.00	0.760	70,013
2	B	31,500	1.00133	1.00	0.980	30,911

(5) 거래사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

대상토지 일련번호	거래사례 기준 대상토지가액(원/㎡)	공시지가 기준 대상토지가액(원/㎡)	산출 보정치
1	95,764	70,013	1.367
2	63,331	30,911	2.048

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 거래사례를 기준한 대상토지가액과 공시지가를 기준한 대상토지가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

대상토지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
1	무수리 588	거래사례 #1	1.36	1, 4
2	무수리 산71	거래사례 #3	2.04	2, 3, 5 ~ 16

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)92,000	1.00133	1.00	0.760	1.36	95,218	95,000
2	(B)31,500	1.00133	1.00	0.980	2.04	63,059	63,000
3	(B)31,500	1.00133	1.00	0.980	2.04	63,059	63,000
4	(A)92,000	1.00133	1.00	0.855	1.36	107,120	107,000
5	(B)31,500	1.00133	1.00	1.000	2.04	64,345	64,000
6	(B)31,500	1.00133	1.00	0.900	2.04	57,911	58,000
7	(B)31,500	1.00133	1.00	0.940	2.04	60,485	60,000
8	(B)31,500	1.00133	1.00	0.990	2.04	63,702	64,000
9	(B)31,500	1.00133	1.00	1.000	2.04	64,345	64,000
10	(B)31,500	1.00133	1.00	0.990	2.04	63,702	64,000
11	(B)31,500	1.00133	1.00	0.900	2.04	57,911	58,000
12	(B)31,500	1.00133	1.00	1.000	2.04	64,345	64,000
13	(B)31,500	1.00133	1.00	1.001	2.04	64,410	64,000
14	(B)31,500	1.00133	1.00	1.050	2.04	67,563	68,000
15	(B)31,500	1.00133	1.00	1.000	2.04	64,345	64,000
16	(B)31,500	1.00133	1.00	0.900	2.04	57,911	58,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	337	95,000	32,015,000	
2	7,034	63,000	443,142,000	
3	4,073	63,000	256,599,000	
4	258	107,000	27,606,000	
5	8,251	64,000	528,064,000	
6	1,884	58,000	109,272,000	
7	1,128	60,000	67,680,000	
8	992	64,000	63,488,000	
9	992	64,000	63,488,000	
10	1,128	64,000	72,192,000	
11	992	58,000	57,536,000	
12	992	64,000	63,488,000	
13	5,332	64,000	341,248,000	
14	2,701	68,000	183,668,000	
15	5,001	64,000	320,064,000	
16	4,146	58,000	240,468,000	
합계	<u>45,241</u>		<u>2,870,018,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

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

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
2	무수리 57-2	대	225	계획관리 주거나지	29,000,000	129,000	2018.06.07
4	무수리 404-6	임	3,992	계획관리 자연림	301,750,000	76,000	2018.06.08

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(2, 4)를 비교 사례 자료로 채택함.

3. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
1	2	129,000	1.00	1.01115	1.00	0.760	99,000
2	4	76,000	1.00	1.01107	1.00	0.833	64,000
3	4	76,000	1.00	1.01107	1.00	0.833	64,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
4	2	129,000	1.00	1.01115	1.00	0.855	112,000
5	4	76,000	1.00	1.01107	1.00	0.850	65,000
6	4	76,000	1.00	1.01107	1.00	0.770	59,000
7	4	76,000	1.00	1.01107	1.00	0.799	61,000
8	4	76,000	1.00	1.01107	1.00	0.842	65,000
9	4	76,000	1.00	1.01107	1.00	0.850	65,000
10	4	76,000	1.00	1.01107	1.00	0.842	65,000
11	4	76,000	1.00	1.01107	1.00	0.770	59,000
12	4	76,000	1.00	1.01107	1.00	0.850	65,000
13	4	76,000	1.00	1.01107	1.00	0.851	65,000
14	4	76,000	1.00	1.01107	1.00	0.893	69,000
15	4	76,000	1.00	1.01107	1.00	0.850	65,000
16	4	76,000	1.00	1.01107	1.00	0.770	59,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #2	2018.06.07. ~ 2020.05.12.	충청남도 당진시 계획관리지역	1.115% (1.01115)
거래사례 #4	2018.06.08. ~ 2020.05.12.	충청남도 당진시 계획관리지역	1.107% (1.01107)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉔ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉔ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	2	0.80	0.95	-	1.00	1.00	1.00	1.00	0.760
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.								
2	4	-	0.85	1.00	-	-	0.98	1.00	0.833
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(임도의 폭 및 인근 취락과의 접근성 등), 행정적 조건(일부 현황 도로)에서 열세함.								
3	4	-	0.85	1.00	-	-	0.98	1.00	0.833
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(임도의 폭 및 인근 취락과의 접근성 등), 행정적 조건(일부 현황 도로)에서 열세함.								
4	2	0.90	0.95	-	1.00	1.00	1.00	1.00	0.855
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.								
5	4	-	0.85	1.00	-	-	1.00	1.00	0.850
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(임도의 폭 및 인근 취락과의 접근성 등)에서 열세함.								
6	4	-	0.77	1.00	-	-	1.00	1.00	0.770
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(임도의 폭 및 인근 취락과의 접근성 등)에서 열세함.								
7	4	-	0.85	1.00	-	-	0.94	1.00	0.799
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(임도의 폭 및 인근 취락과의 접근성 등), 행정적 조건(일부 현황 도로)에서 열세함.								
8	4	-	0.85	1.00	-	-	0.99	1.00	0.842
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(임도의 폭 및 인근 취락과의 접근성 등), 행정적 조건(일부 현황 도로)에서 열세함.								
9	4	-	0.85	1.00	-	-	1.00	1.00	0.850
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(임도의 폭 및 인근 취락과의 접근성 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
10	4	-	0.85	1.00	-	-	0.99	1.00	0.842
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(임도의 폭 및 인근 취락과의 접근성 등), 행정적 조건(일부 분묘소재)에서 열세함.								
11	4	-	0.77	1.00	-	-	1.00	1.00	0.770
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(임도의 폭 및 인근 취락과의 접근성 등)에서 열세함.								
12	4	-	0.85	1.00	-	-	1.00	1.00	0.850
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(임도의 폭 및 인근 취락과의 접근성 등)에서 열세함.								
13	4	-	0.85	1.10	-	-	0.91	1.00	0.851
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(임도의 폭 및 인근 취락과의 접근성 등), 행정적 조건(일부 현황 도로 등)에서 열세하고, 자연조건(경사도 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.								
14	4	-	0.85	1.05	-	-	1.00	1.00	0.893
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(임도의 폭 및 인근 취락과의 접근성 등)에서 열세하고, 자연조건(경사도 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.								
15	4	-	0.85	1.00	-	-	1.00	1.00	0.850
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(임도의 폭 및 인근 취락과의 접근성 등)에서 열세함.								
16	4	-	0.77	1.00	-	-	1.00	1.00	0.770
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(임도의 폭 및 인근 취락과의 접근성 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	337	99,000	33,363,000	
2	7,034	64,000	450,176,000	
3	4,073	64,000	260,672,000	
4	258	112,000	28,896,000	
5	8,251	65,000	536,315,000	
6	1,884	59,000	111,156,000	
7	1,128	61,000	68,808,000	
8	992	65,000	64,480,000	
9	992	65,000	64,480,000	
10	1,128	65,000	73,320,000	
11	992	59,000	58,528,000	
12	992	65,000	64,480,000	
13	5,332	65,000	346,580,000	
14	2,701	69,000	186,369,000	
15	5,001	65,000	325,065,000	
16	4,146	59,000	244,614,000	
합계	<u>45,241</u>		<u>2,917,302,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	2,870,018,000	
거래사례비교법	2,917,302,000	

2. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3. 감정평가액의 결정

본건은 일반거래(신탁공매용)로서의 수요성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	<u>2,870,018,000</u>
----------	----------------------

토 지 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 충청남도 당진시 송산면 무수리 소재 "파인스톤C.C" 남측 인근에 위치함.

2. 부근상황

본건 인근은 단독주택 및 농경지, 축사, 임야 등이 혼재하는 지역으로서 주변여건 무난함.

3. 교통상황

본건 및 인근까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근 노선버스정류장과의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 대중교통의 여건은 다소 불편시됨.

4. 기타사항

해당사항 없음.

II. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

일련번호(1,4) : 사다리형의 토지로서 인접도로 및 인접토지와 등고 평탄함.

일련번호(2,3,8) : 북측 하향 완경사지인 부정형의 토지임.

일련번호(5,15) : 남측 하향 완경사지인 부정형의 토지임.

일련번호(6) : 남측 하향 완경사지인 세장형의 토지임.

일련번호(7) : 인접도로 및 인접토지와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지이며, 일부 북측 하향 완경사지임.

일련번호(9~12) : 북측 하향 완경사지인 사다리형의 토지임.

일련번호(13) : 부정형의 토지로서 인접도로 및 인접토지와 등고 평탄함.

일련번호(14) : 자체지반 대체로 등고평탄한 사다리형의 토지임.

일련번호(16) : 남측 하향 완경사지인 부정형의 토지이며, 일부 자체지반 등고평탄함.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

2. 이용상황

일련번호(1) : 주거나지 상태임.

일련번호(2,3,8) : 자연림 상태이며, 일부 현황 '도로' 임.

일련번호(4) : 주거나지 상태이며, 수목이 식재되어 있음.

일련번호(5,9,11,12,15,16) : 자연림 상태임.

일련번호(6) : 자연림 상태이며, 일부 토지임야 및 비닐하우스 1개동이 소재함.

일련번호(7) : 자연림 상태이며, 일부 현황 '도로' 및 토지임야 상태임.

일련번호(10) : 자연림 상태이며, 일부 분묘1기가 소재함.

일련번호(13) : 토지임야 상태이며, 일부 현황 '도로' 및 비닐하우스 1개동이 소재함.

일련번호(14) : 자연림 상태이며, 일부 토지임야임.

3. 접면도로 상황

일련번호(1) : 지적도상 맹지이며, 인접필지를 통해 진출입 가능함.

일련번호(2,3) : 지적도상 남측으로 노폭 약 5m 내외의 도로(폐도)와 접하며, 북측으로 현황 노폭 약 2m 내외의 도로를 통해 진출입 가능함.

일련번호(4,14) : 동측으로 노폭 약 2~3m 내외의 도로를 통해 진출입 가능함.

일련번호(5) : 지적도상 서측 및 북측으로 노폭 약 5m 내외의 도로와 접하나, 현황 폐도 상태임.

일련번호(6,11,16) : 맹지임.

일련번호(7) : 지적도상 맹지이나, 현황 본건을 포함하여 노폭 약 2m 내외의 도로를 통해 진출입 가능함.

일련번호(8) : 지적도상 맹지이나, 현황 북서측으로 본건을 포함하여 노폭 약 2m 내외의 도로를 통해 진출입 가능함.

일련번호(9,12) : 지적도상 남측으로 노폭 약 5m 내외의 도로와 접하나, 현황 폐도 상태임.

일련번호(10) : 지적도상 맹지이나, 현황 서측으로 노폭 약 2m 내외의 도로를 통해 진출입 가능함.

일련번호(13) : 본건을 포함하여 노폭 약 2~3m 내외의 도로를 통해 진출입 가능함.

일련번호(15) : 지적도상 북측으로 노폭 약 5m 내외의 도로와 접하나, 현황 폐도 상태임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1,4) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 (소,말,사슴,양(염소, 산양), 젓소, 돼지, 개, 닭, 오리, 메추리))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

일련번호(2,9,11,12) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 (돼지, 개, 닭, 오리, 메추리))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 (젓소, 돼지, 개, 닭, 오리, 메추리))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

일련번호(3,5,13~15) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 (소,말,사슴,양(염소, 산양), 젓소, 돼지, 개, 닭, 오리, 메추리))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 (젓소, 돼지, 개, 닭, 오리, 메추리))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

일련번호(6~8,10) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 (돼지, 개, 닭, 오리, 메추리))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

일련번호(16) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 (소,말,사슴,양(염소, 산양), 젓소, 돼지, 개, 닭, 오리, 메추리))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

6. 공부와의 차이

본건 토지 중 일련번호(2,3,7,8,13)공부상 지목이 '임야' 이나, 일부 현황 '도로' 임.

7. 기타사항

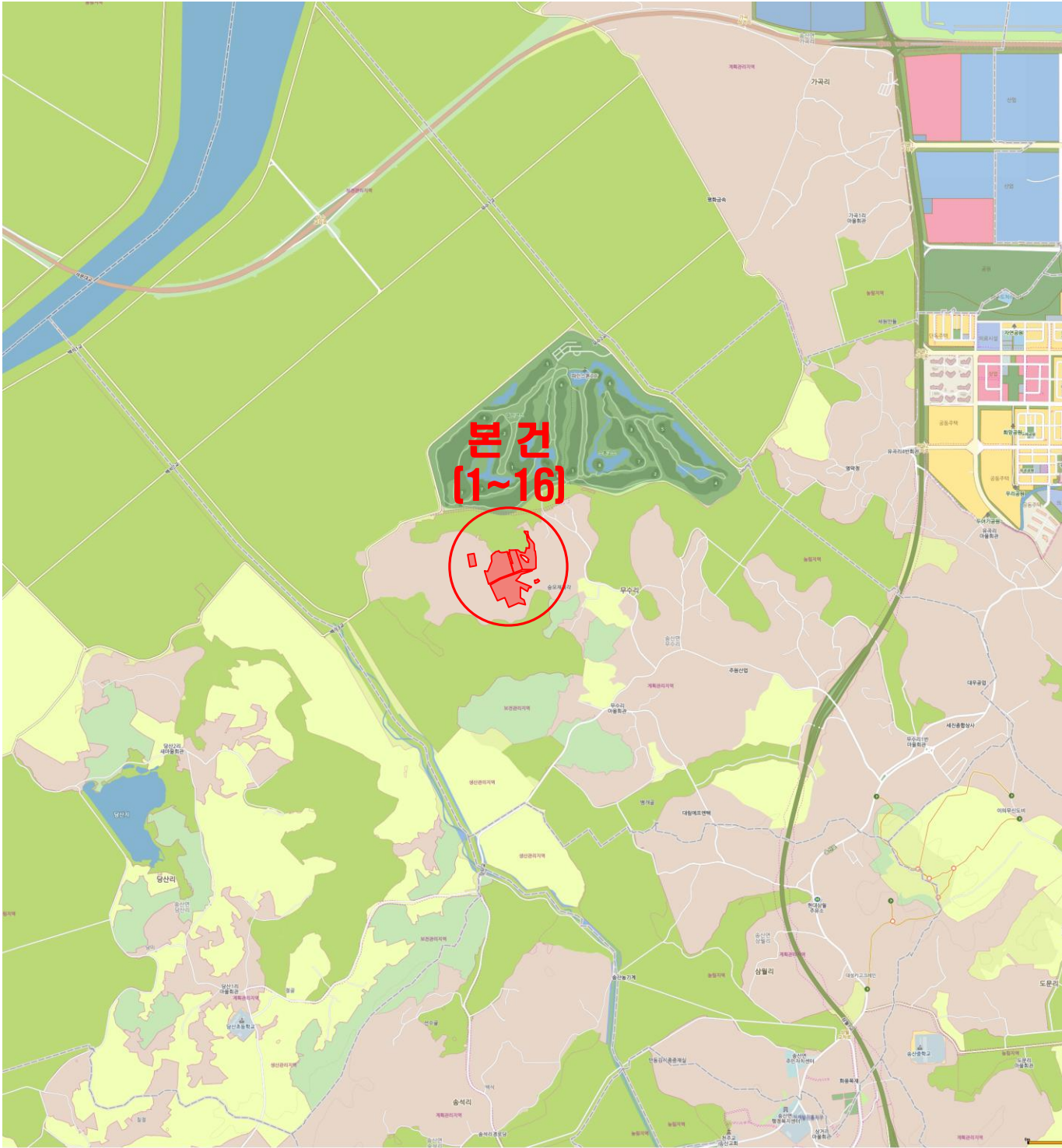
- 본건 토지 중 일련번호(6,13) 일부 지상에 후첨 '사진용지' 와 같이 철거가 용이한 비닐 하우스 1개동이 각각 소재하며, 일련번호(10) 일부 지상에 분묘1기가 소재함.

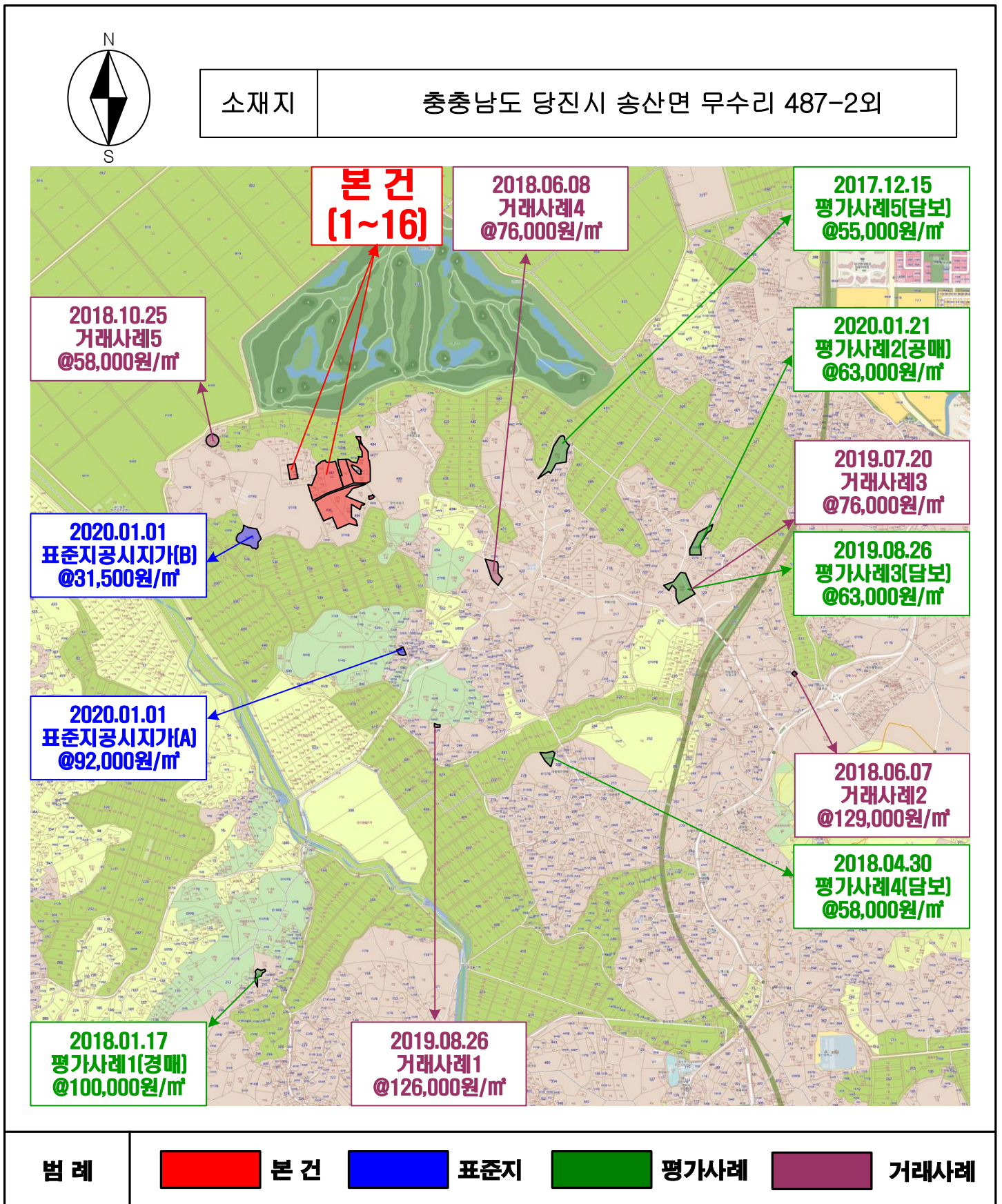
위 치 도

일련번호 : ()



소재지	충청남도 당진시 송산면 무수리 487-2외
-----	-------------------------



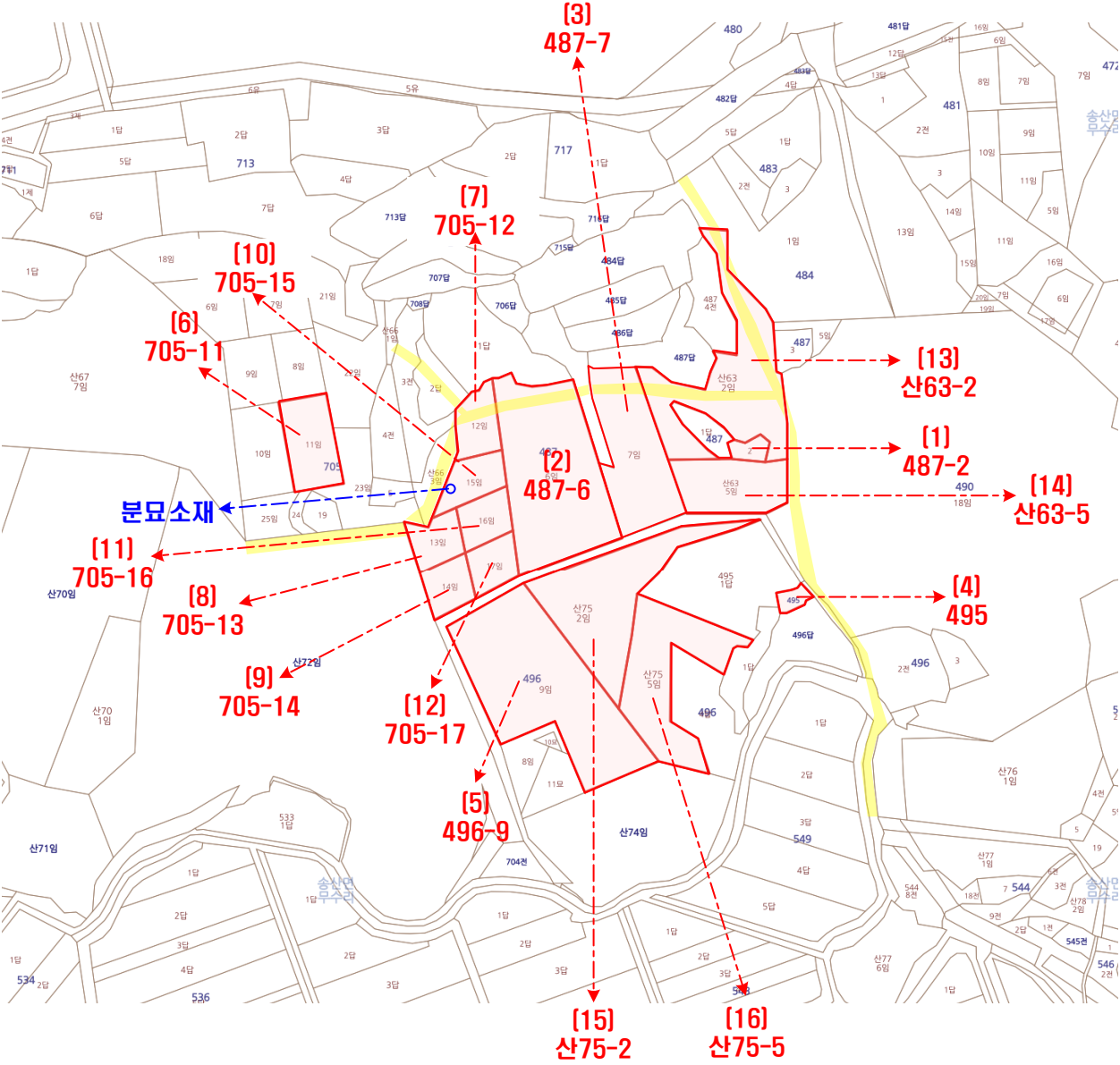


지 적 개 항 도

일련번호 : ()



NO SCALE



현 황 사 진



일련번호(1~3,13,14) 전경



일련번호(1,13,14) 전경

현 황 사 진



일련번호(2,3) 전경



일련번호(4) 전경

현 황 사 진



일련번호(5) 전경



일련번호(6) 전경

현 황 사 진



일련번호(7) 전경



일련번호(8~12) 전경

현 황 사 진



일련번호(13) 전경



일련번호(14~16) 전경

현 황 사 진



일련번호(15~16) 전경



일련번호(6) 비닐하우스

현 황 사 진



일련번호(10) 분묘소재부분



일련번호(13) 비닐하우스