감 정 평 가 서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42408-F-0603
건 명	인천광역시 중구 운북동 62-6 외 소재 부동산
의 뢰 인	우리자산신탁

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.

(주)태평양감정평가법인 북부지사
Pacific Appraisal Co., Ltd
경기도 고양시 일산동구 정발산로 31-10 (장항동, 파크프라자 602호)
대표전화 : 031-932-0072 FAX : 031-932-0073

대 상 물 건 현 황

건 명	인천광역시 중구 운북동 62-6 외 소재 부동산
소 재 지	인천광역시 중구 운북동 62-6 외



(부 동 산) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사
(안 승 오)
(주)태평양감정평가법인 북부지사
지 사 장

安 乘 吾 (인)
김 평 식 (서명 또는 인)

감정평가액 사십구억일천이만칠천이백원정 (₩4,910,027,200.-)

의 뢰 인	우리자산신탁	감정평가목적	공매	
제 출 처	우리자산신탁	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사지프스클라우드 (수탁자: 우리자산신탁주식회사)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2024. 08. 07	2024. 08. 07	2024. 08. 08

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토지	4,433	토지	4,433	-	3,401,936,000
건물	1,980.08(옥탑포함)	건물	1,980.08(옥탑포함)	-	1,508,091,200
		이 하 여 백			
합 계					₩4,910,027,200

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 金 吉 鉤 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 중구 운북동 “영종역(공항철도)” 남동측 근거리에 소재하는 부동산(토지,건물)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

▌「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

▌「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

▌「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

▌「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 토지와 건물의 주된 방법을 적용하여 원가방식에 의한 시산가액을 산정하였습니다. 원가방식에 의한 시산가액은 토지와 건물의 시산가액을 합산하여 산정하였습니다. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항에 따라 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 둘 이상의 대상물건에 대하여 하나의 감정평가액을 산정하는 일괄 감정평가를 할 수 있습니다. 본 토지 중 일련번호(1,2)는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치 형성 측면 등에서도 타당하다고 인정되는바, 일괄 감정평가하였습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 8월 7일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 8월 7일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 '토지 감정평가 요항표', '건물 감정평가 요항표', '건물이용상태 및 임대내역' 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 본건은 공부와 현황간 물적동일성은 대체로 일치합니다.

- 본건 토지 일련번호(3)은 공부상 지목 임야이나 현황 하천이며, 일련번호(5)는 공부상 지목 임야이나 현황 도로로 이용 중입니다. 토지의 이용상황은 현황을 기준하여 확정하였습니다.

- 본건 토지 일련번호(3)의 이용상황은 현황 하천이고, 일련번호(4),(5)는 도로 및 현황 도로로서, 평가목적 등을 고려할 때 인근 토지가격의 1/3 범위 내에서 토지단가를 결정하였습니다.

- 이해관계인 부재 등의 사유로 본건 건물 내부 이용현황은 일반건축물대장 상의 '건축물 현황도'를 기준하였습니다.

- 본건 토지 및 건물 일부에 후면 지적 및 건물개황도와 같이 창고, 차양막 등이 소재하고 있으나 그 구조, 이용상황, 규모 및 철거의 용이성 등으로 보아 본건의 사용, 수익, 처분에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단됩니다.

- 본건 건물은 과거 중국인 관광객 면세품 판매점 등으로 이용되었던 것으로 탐문되었으나, 기준시점일 현재는 영업이 중단된 상태로 현황 공실입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상물건 개요

1. 토지

일련번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	중구 운북동	62-6 (일단지)	2,582	자연녹지	상업용	대	세로(가)	부정형 완경사지	579,100
2	중구 운북동	57-2 (일단지)	543	자연녹지	상업용	대	세로(가)	부정형 완경사지	579,100
3	중구 운북동	62-19	564	자연녹지	하천등	임야	세로(불)	부정형 완경사지	107,500
4	중구 운북동	62-18	258	자연녹지	도로등	도로	세로(가)	부정형 완경사지	60,300
5	중구 운북동	57-6	486	자연녹지	도로등	임야	세로(가)	부정형 완경사지	60,300

▌공법상 제한사항

일련번호(1),(2),(4): 자연녹지지역(2013-02-04), 성장관리계획구역(2023-05-08)(중구 성장관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시), 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호(3): 자연녹지지역(2013-02-04), 성장관리계획구역(2023-05-08)(중구 성장관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시), 하천(2015-01-19)(소하천(동강천) 정비사업(1단계))(저촉), 준보전산지<산지관리법>, 소하천구역(2013-02-12)(동강천)<소하천정비법>, 소하천예정지(2013-02-12)(동강천)<소하천정비법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호(5): 자연녹지지역(2013-02-04), 성장관리계획구역(2023-05-08)(중구 성장관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시), 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물

일련번호	소재지	지 번	건축면적(㎡) / 연 면 적(㎡)	건폐율(%) / 용적률(%)	주용도	구 조	층 수	사용승인일
가	중구 운북동	62-6 외	556.8 / 1,911.68*	17.82 / 35.64	제1종근린생활시설,제2종근린생활시설	철근콘트리트조,일반철골구조 철근콘크리트	지하1층 / 지상2층	2015.07.31

*) 해당 면적은 옥탑 면적(68.4㎡)을 제외한 면적입니다.

3. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

3.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 대체로 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

3.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

기호	소재지	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원) 토지거래가액(원)[1]	토지단가(원/㎡)
ㄱ	중구 운북동 94-17	562 -	자연녹지	전 (건축허가득) 전	2023.04.19 -	600,000,000 600,000,000	1,070,000
ㄴ	중구 운북동 123-9	450 -	자연녹지	주거나지 대	2023.03.29 -	490,000,000 490,000,000	1,080,000
ㄷ	중구 운북동 65	257 -	자연녹지	답 답	2024.01.29 -	230,000,000 230,000,000	894,000
ㄹ	중구 운북동 26-1	376 74.4	자연녹지	상업용 대	2024.03.18 2009.09.18	393,000,000 363,984,000	968,000
ㅁ	중구 운북동 72-2	205 -	자연녹지	주거나지 대	2024.03.16 -	160,000,000 160,000,000	780,000
ㅂ	중구 운북동 94-13	284 -	자연녹지	전 (건축허가득) 전	2022.04.25 -	300,000,000 300,000,000	1,050,000
ㅅ	중구 운북동 13-24	460 87.12	자연녹지	상업용 대	2022.01.08 2012.09.07	430,000,000 388,008,160	843,000

[출처: 등기사항전부증명서]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
				지 목				
a	중구 운북동 62-6 외	3,125	자연녹지	상업용 대	2021.01.06	경매	959,000	본건
b	중구 운북동 123-3	5,150	자연녹지	상업용 대	2023.11.20	담보	958,000	-
c	중구 운북동 62-2	1,428	자연녹지	상업용 임	2024.01.24	담보	913,000	건축 허가득
d	중구 운북동 26-1 외	376	자연녹지	상업용 대	2024.03.20	담보	866,000	-
e	중구 운북동 56-18	1,166.11	자연녹지	상업용 주	2021.09.16	일반시가	1,190,000	-

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
미성숙 상가지대	자연녹지	상업용	세로변	950,000 내외	본건 유사

4. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
인천광역시 중구	최근 1년	대지	61.24	68.66	14

[출처: 태인법원경매정보]

Ⅳ. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 원가방식의 적용

1.1. 토지 감정평가액 산출근거

1.1.1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

공시지가기준법에 의한 시산가액	=	비교표준지 공시지가	x	시점수정	x	지역요인 비교	x	개별요인 비교	x	그 밖의 요인 보정

가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2024.01.01]

일련번호	비교표준지	소재지	지번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지목	도로접면	형상세	공시지가(원/㎡)
1 ~ 5	A	중구 운북동	59-5	638	자연녹지	상업용	대	소로한면	부정형 평지	860,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

"시점수정"이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

▌지가변동률

비교표준지	지 역	용도지역	지가변동률(%)
A	인천광역시 중구	녹지지역	2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.807 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.155

▌시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련번호	비교표준지	기 간	계 산 식	시점수정치
1 ~ 5	A	2024.01.01 ~ 2024.08.07	(1 + 0.00807) x (1 + 0.00155 x 38/30)	1.01005

다. 지역요인 비교

"지역요인"이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결 정 의 견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

"개별요인"이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

▌개별요인 비교항목 [상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

▌개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련번호	비교표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1, 2	A	0.94	1.00	0.98	0.97	1.00	1.00	0.894
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(세로(가)/소로한면 등), 환경조건(주거 및 상업시설 환경 등), 획지조건(형상, 고저 등)이 열세합니다.						
3	A	0.80	1.00	0.98	0.97	1.00	0.33	0.251
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(세로(불)/소로한면 등), 환경조건(주거 및 상업시설 환경 등), 획지조건(형상, 고저 등), 기타조건(하천 이용)이 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
4	A	0.94	1.00	0.98	0.32	1.00	1.00	0.304
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(세로(가)/소로한면 등), 환경조건(주거 및 상업시설 환경 등), 획지조건(도로형상, 고저 등)이 열세합니다.						
5	A	0.94	1.00	0.98	0.32	1.00	1.00	0.304
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(세로(가)/소로한면 등), 환경조건(주거 및 상업시설 환경 등), 획지조건(도로형상, 고저 등)이 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

"그 밖의 요인 보정"이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

▌ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원) 토지거래가액(원)	토지단가(원/㎡)
거래사례	ㄴ	중구 운북동 123-9	450 -	자연녹지	단독주택 대	2023.03.29 -	490,000,000 490,000,000	1,080,000
		토지만의 거래사례임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구 분	비교사례 / 비교표준지	비교사례단가(원/㎡) / 표준지공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
비교사례 기준 비교표준지가액	ㄴ	1,080,000	1.01966	1.000	0.980	1,079,208	1.241
기준시점 비교표준지가액	A	860,500	1.01005	-	-	869,148	

산출내역								
	시점수정	중구 녹지지역 지가변동률 (2023.03.29 ~ 2024.08.07)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
		비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(교통시설과의 편의성 등)에서 열세합니다.						

▌그 밖의 요인 보정치 결정

일련번호	비교표준지	결정의견	그 밖의 요인 보정치
1 ~ 5	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	1.24

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

▌적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1, 2	860,500	1.01005	1.000	0.894	1.24	964,000
3	860,500	1.01005	1.000	0.251	1.24	271,000
4	860,500	1.01005	1.000	0.295	1.24	318,000
5	860,500	1.01005	1.000	0.295	1.24	318,000

▌공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1, 2	964,000	3,125	3,012,500,000
3	271,000	564	152,844,000
4	318,000	258	82,044,000
5	318,000	486	154,548,000
합계		4,433	3,401,936,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

비준가액	=	거래사례가격	x	사정보정	x	시점수정	x	가치형성요인비교

가. 거래사례 선정

▌ 거래사례 선정 기준

① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

▌ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련번호	거래사례	소재지	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원) 토지거래가액(원)	토지단가(원/㎡)
1 ~ 5	ㄹ	중구 운북동 26-1	376 74.4	자연녹지	상업용 대	2024.03.18 2009.09.18	393,000,000 363,984,000	968,000
		- 배분법에 의한 토지단가 산정 건물적용단가: 650,000원/㎡ X 21/35 ≒ 390,000원/㎡(유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만(이상) 절사) 건물추정가액: 390,000원/㎡ X 74.4㎡ = 29,016,000원						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

▌지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률(%)
ㄹ	인천광역시 중구	녹지지역	2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.119 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.147 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.138 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.155

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련번호	거래사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1 ~ 5	ㄹ	2024.03.18 ~ 2024.08.07	(1 + 0.00119 x 14/31) x (1 + 0.00147) x (1 + 0.00138) x (1 + 0.00155) x (1 + 0.00155 x 38/30)	1.00692

라. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

▌지역요인 비교

결 정 의 견	지역요인 비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌개별요인 비교항목 [상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

▌개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련번호	거래사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1, 2	ㄹ	1.00	1.10	0.95	0.97	1.00	1.00	1.014
		본건은 비교사례 대비 환경조건(주거 및 상업시설 환경 등) 및 획지조건(형상, 고저 등) 열세하나, 접근조건(교통시설과의 편의성 등) 우세하여 전반적으로 우세합니다.						
3	ㄹ	0.86	1.10	0.95	0.97	1.00	0.33	0.288
		비교사례 대비 접근조건(교통시설과의 편의성 등) 우세하나, 가로조건(세로(불)/세로(가) 등), 환경조건(주거 및 상업시설 환경 등), 획지조건(형상, 고저 등) 및 기타조건(하천 이용 등) 열세하여 전반적으로 열세합니다.						
4	ㄹ	1.00	1.10	0.95	0.32	1.00	1.00	0.345
		비교사례 대비 접근조건(교통시설과의 편의성 등) 우세하나, 환경조건(인근 환경 등) 및 획지조건(도로형상, 고저 등) 열세하여 전반적으로 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련번호	거래사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
5	ㄹ	1.00	1.10	0.95	0.32	1.00	1.00	0.345
		비교사례 대비 접근조건(교통시설과의 편의성 등) 우세하나, 환경조건(주거 및 상업시설 환경 등) 및 획지조건(도로형상, 고저 등) 열세하여 전반적으로 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

▌적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1, 2	968,000	1.000	1.00692	1.000	1.014	988,000
3	968,000	1.000	1.00692	1.000	0.288	281,000
4	968,000	1.000	1.00692	1.000	0.334	326,000
5	968,000	1.000	1.00692	1.000	0.334	326,000

▌거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1, 2	988,000	3,125	3,087,500,000
3	281,000	564	158,484,000
4	326,000	258	84,108,000
5	326,000	486	158,436,000
합계		4,433	3,488,528,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 건물 감정평가액 산출근거

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

적산가액	=	재조달원가	-	감가수정액

1.2.1. 재조달원가

“재조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다. 재조달원가는 건물표준단가에 부대설비 내역을 고려하여 산정하였습니다.

재조달원가	=	건물표준단가	+	부대설비보정단가

가. 건물표준단가

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등을 포함한 금액입니다.

분류번호	용 도	구조 및 지붕	급 수	표준단가(원/㎡)	내용년수
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,221,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	1,026,000	50 (45~55)
4-1-6-10	점포및상가	철골조 슬래브지붕	3	1,181,000	40 (35~45)

*) 출처: 2023 건물신축단가표 (한국부동산원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 부대설비 내역

부대설비란 건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등을 의미합니다.

일련번호	전기	위생·급배수	난방	소화설비	자동제어	승강기	기타
가	O	O	O	O	-	-	-

다. 재조달원가 결정

『건물신축단가표』를 참고하되 감정평가 목적, 대상건물의 규모 및 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법, 용도, 부대설비 내역 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

일련번호	층	구 조	용 도	재조달원가(원/㎡)
가	지1~2층	철근콘크리트조 및 일반철골구조	근린생활시설	1,000,000
	옥탑층	철근콘크리트구조, 일반철골조	계단실 및 물탱크실 (연면적제외)	500,000

1.2.2. 감가수정

“감가수정”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말합니다. 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법, 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 사용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있습니다. 본건의 경우 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하여 감가수정하였습니다.

감가누계액 = 재조달원가 x (경과연수 ÷ 내용연수)

일련번호	층	용 도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수(년)	경과연수(년)		감가율	감가누계액 (원/㎡)
					실제	유효		
가	지1~2층	근린생활시설	1,000,000	40	9	9	9 / 40	225,000
	옥탑층	계단실 및 물탱크실 (연면적제외)	500,000	40	9	9	9 / 40	112,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.3. 원가법에 의한 시산가액

가. 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련번호	층	용 도	재조달원가(원/㎡)	감가누계액(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
가	지1~2층	근린생활시설	1,000,000	225,000	775,000
	옥탑층	계단실 및 물탱크실(연면적제외)	500,000	112,500	388,000

나. 원가법에 의한 시산가액 산정

일련번호	층	적용단가(원/㎡)	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적산가액(원)
가	지1~2층	775,000	1,911,68	1,911.68	1,481,552,000
	옥탑층	388,000	68.4	68.4	26,539,200
합 계		-	1,980.08	1,980.08	1,508,091,200

1.3. 원가방식에 의한 시산가액

1.3.1. 토지 시산가액

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상토지의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	토지 시산가액(원)
1~5	3,401,936,000	3,488,528,000	3,401,936,000
합 계	-	-	3,401,936,000

1.3.2. 건물 시산가액

재조달원가 및 감가수정의 적정성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상건물의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	원가법에 의한 시산가액(원)	건물 시산가액(원)
가	1,508,091,200	1,508,091,200
합 계		1,508,091,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.3. 원가방식에 의한 시산가액 산정

구 분	원가방식에 의한 시산가액(원)
토 지	3,401,936,000
건 물	1,508,091,200
합 계	4,910,027,200

Ⅴ. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 원가방식에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 원가방식에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	토지,건물 배분비율
토 지	3,401,936,000	69.3%
건 물	1,508,091,200	30.7%
합 계	4,910,027,200	

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	4,910,027,200
합 계	4,910,027,200

(부 동 산) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/㎡)	금 액(원)	
1	인천광역시 중구 운북동	62-6	대	자연녹지	2,582	3,125	964,000	3,012,500,000	일단지
2	동소	57-2	대	자연녹지	543				
가	동소 [도로명주소] 인천광역시 중구 백운로254번길 12	62-6 57-2	제1종근린 생활시설, 제2종근린 생활시설	철근콘트리트 조 일반철골구조 철근콘크리트 지붕 2층					
				지1	798.08	1,911.68	775,000	1,481,552,000	1,000,000 x31/40
				1~2층 (각)	556.8				
				옥탑층	68.4	68.4	388,000	26,539,200	500,000 x31/40
3	동소 중구 운북동	62-19	임야	자연녹지	564	564	271,000	152,844,000	현황 하천
4	동소 중구 운북동	62-18	도로	자연녹지	258	258	318,000	82,044,000	
5	동소 중구 운북동	57-6	임야	자연녹지	486	486	318,000	154,548,000	현황 도로
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 3,401,936,000 1,508,091,200	

(부 동 산) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액		비 고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
	합 계							₩4,910,027,200.-	
				이	하	여 백			

(토 지) 감 정 평 가 요 항 표

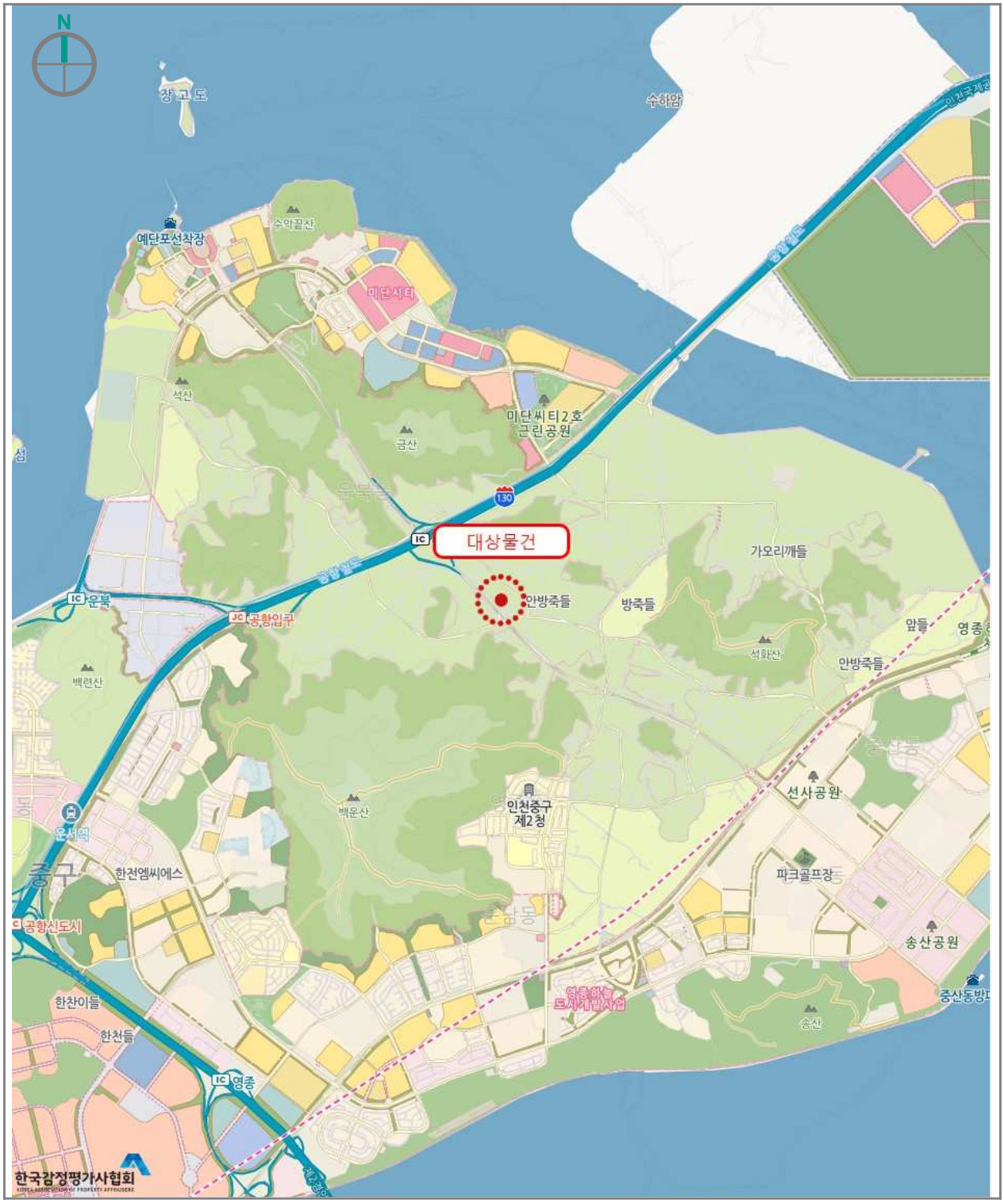
지 리 적 위 치	본건은 인천광역시 중구 운북동 소재 "영종역(공항철도)" 남동측 근거리에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 미개발 농경지, 전원주택단지, 공장 및 근린상가 등으로 주변 형성되어 있는 농경지대입니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 진출입 가능하며, 노선버스정류장 및 지하철역(공항철도 영종역)이 근거리에 소재하여 교통환경은 무난합니다.
접 면 도 로	일련번호(1,2) : 본 토지 일련번호(4,5)를 통하여 남서측으로 폭 4미터 내외의 포장도로에 접하고 있습니다.
지세 및 형상	일련번호(1)~(5) : 남서측 도로 보다 다소 저지이며, 토지의 전반적인 지세는 북서측으로 완만한 하향 경사를 이루고 있으며, 일련번호(1,2)는 평탄하게 부지 조성되어 있습니다.
이 용 상 태	일련번호(1)~(2) : 2필 일단지로서 상업용 건부지로 이용 중입니다. 일련번호(3) : 현황 하천으로 이용 중입니다. 일련번호(4),(5) : 현황 도로로 이용 중입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	일련번호(1),(2),(4) :자연녹지지역(2013-02-04), 성장관리계획구역(2023-05-08)(중구 성장관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시), 성장관리권역<수도권정비계획법> 일련번호(3) :자연녹지지역(2013-02-04), 성장관리계획구역(2023-05-08)(중구 성장관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시), 하천(2015-01-19)(소하천(동강천) 정비사업(1단계))(저촉), 준보전산지<산지관리법>, 소하천구역(2013-02-12)(동강천)<소하천정비법>, 소하천예정지(2013-02-12)(동강천)<소하천정비법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 일련번호(5) :자연녹지지역(2013-02-04), 성장관리계획구역(2023-05-08)(중구성장관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시), 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
제시목록 외의 물건	후첨 '지적 및 건물개황도' 참고
공부와의 차이	본건 토지 일련번호(3), (5)는 공부상 지목 임야이나, 일련번호(3)은 현황 하천이며 일련번호(5)는 현황 도로로 이용 중입니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

(건 물) 감 정 평 가 요 항 표

건물 구조 및 마감재	일련번호(가) : 철근콘트리트조,일반철골구조, 철근콘크리트지붕 지하1층 및 지상2층 건물로서, 외벽 : 복합판넬 및 시멘트몰탈 위 페인팅 등 마감, 내벽 : 인테리어 벽지, 타일 붙임 등 마감, 창호 : PVC 창호 등으로 마감되었습니다.
이 용 상 태	일련번호(가) : 근린생활시설이 공부상 용도이나 기준시점 현재 공실입니다.
부대설비 및 관리상태	일련번호(가) : 위생 · 급배수설비 및 전기설비 등이 있으며, 관리상태는 보통입니다.
부합물 및 종물	후첨 '지적 및 건물개황도' 참고
임 대 관 계	해당사항 없습니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

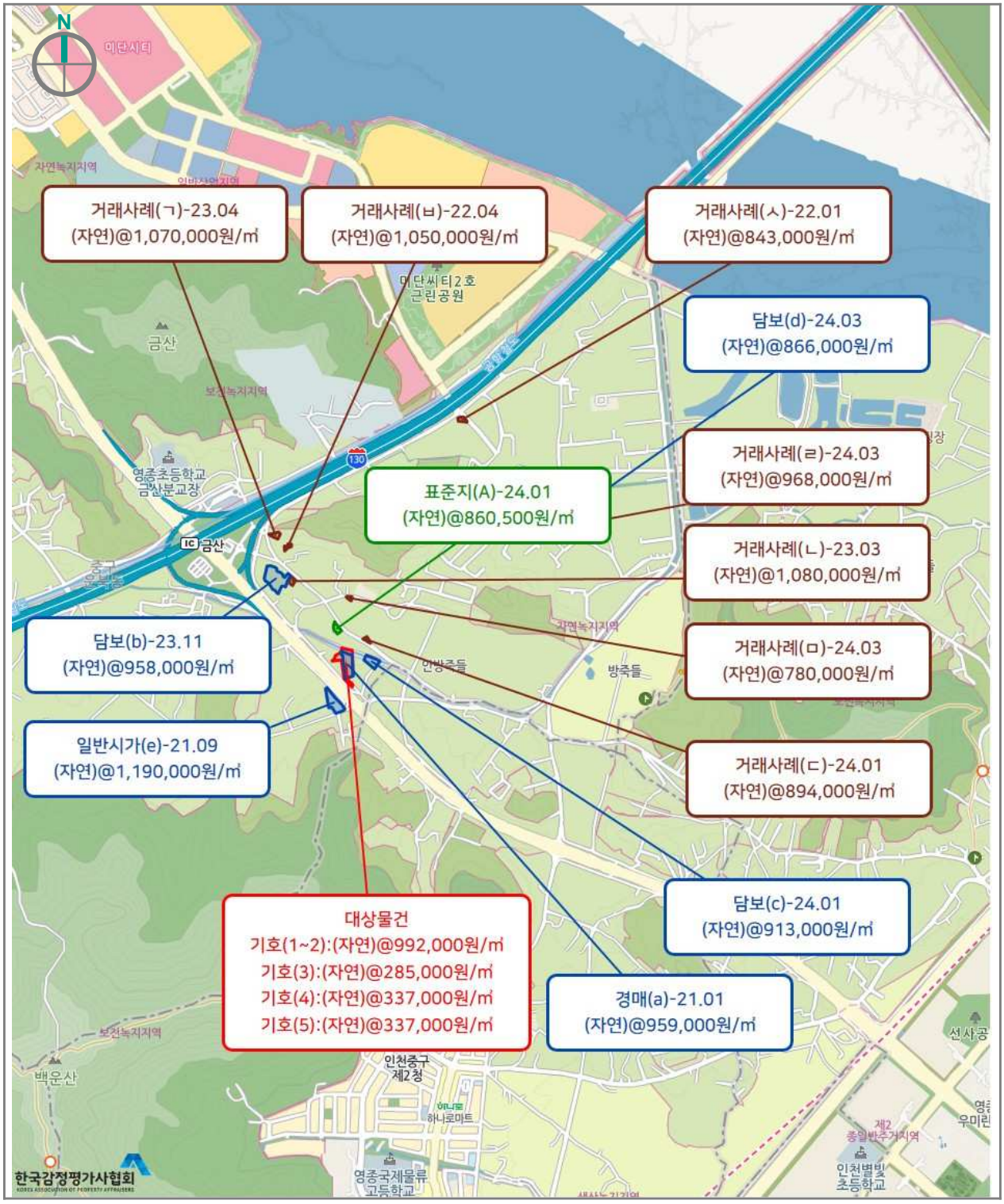
광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 중구 운북동 62-6 외



상 세 위 치 도

소 재 지	인천광역시 중구 운북동 62-6 외

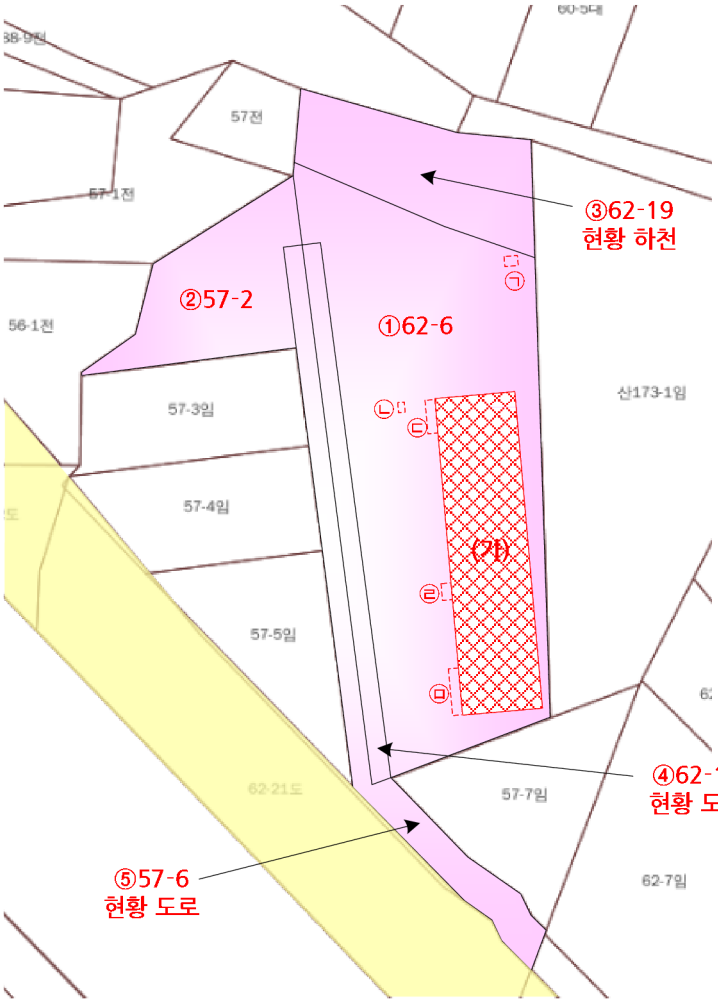


지 적 및 건 물 개 황 도

N

S = 1/1,200

S



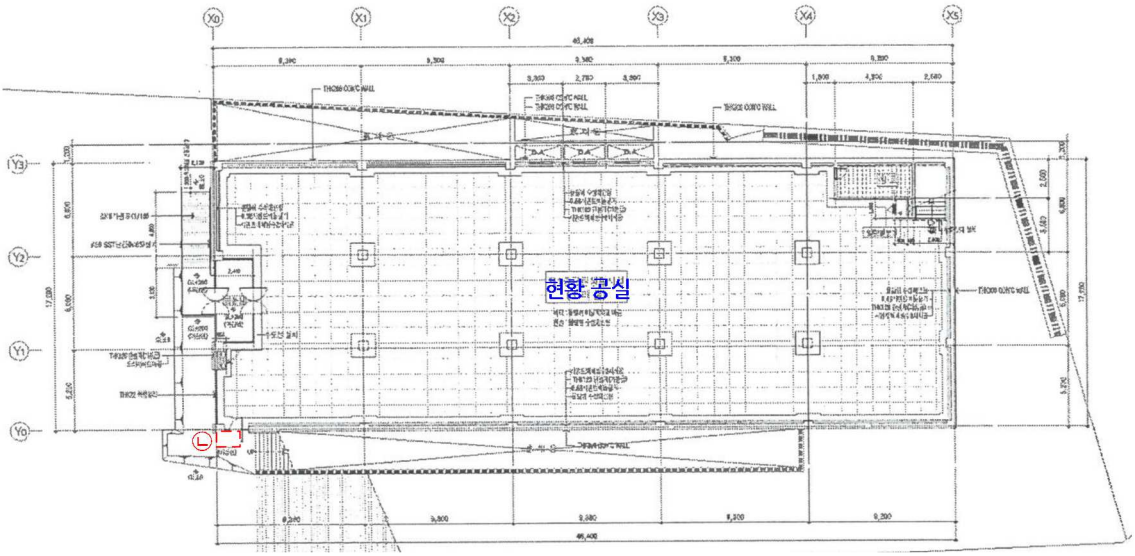
범 례					
	평가대상토지		평가건물 1층		제시외건물(미등기)
	도로		평가건물 2층		평가제외건물(등기)
			평가건물 3층 이상		

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역

N S

NON SCALE

㉠ 창고



(가)지하1층 공부면적 : 798.08㎡

NON SCALE

1.5
2 ㉠

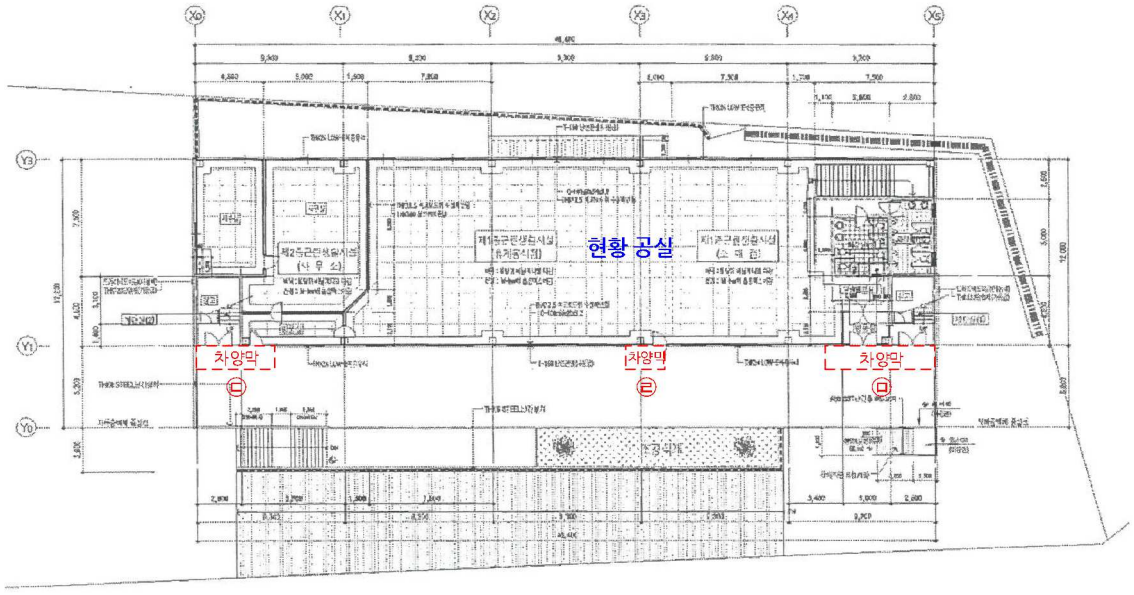
1.5
1 ㉡

〈 제시외건물 〉
㉠블록조 판넬지붕(창고) 약 3㎡
㉡판넬조 판넬지붕(차양막) 약 1.5㎡

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역

N S

NON SCALE



(가)1층 공부면적 : 556.8㎡

NON SCALE

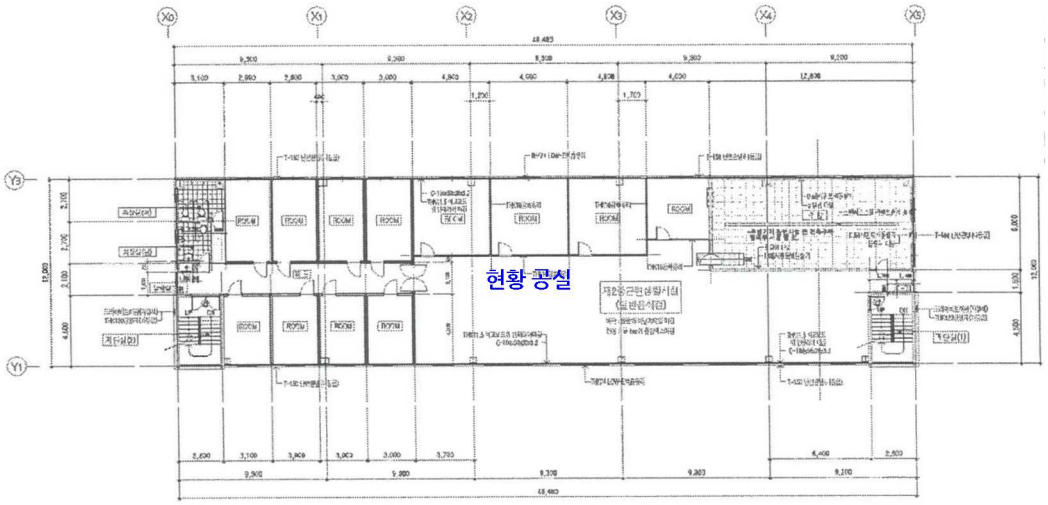
5 ⓒ 1.5　　2.5 ⓔ 1.5　　7 ⓓ 1.5

〈제시외건물〉
ⓒ판넬조 판넬지붕(차양막) 약 7.5㎡
ⓔ판넬조 판넬지붕(차양막) 약 3.75㎡
ⓓ판넬조 판넬지붕(차양막) 약 10.5㎡

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역

N S

NON SCALE

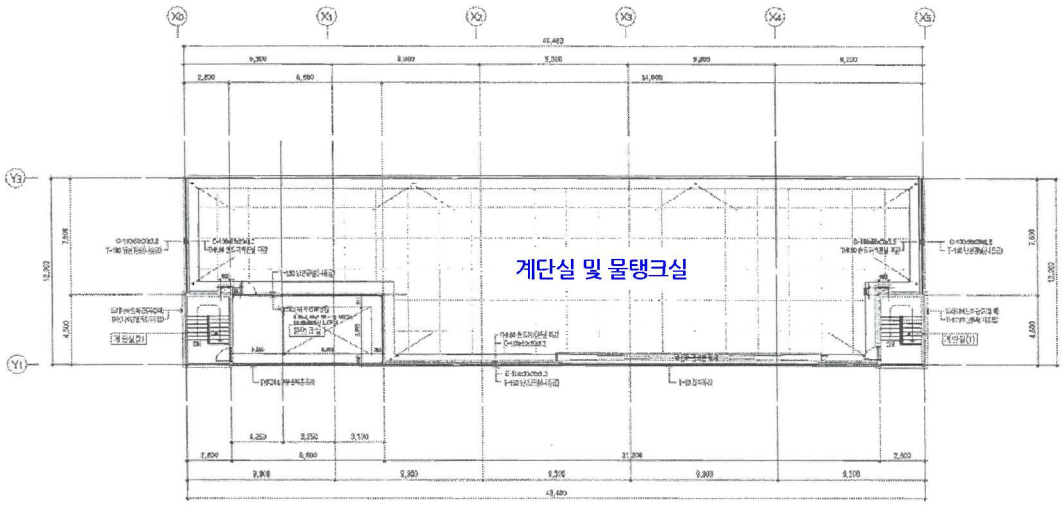


(가)2층 공부면적 : 556.8㎡

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역

N S

NON SCALE



(가)옥탑층 공부면적 : 68.4㎡

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역

임대부분	상호명	임차인	임대내역		총 방수	사용 방수	비고
			임대보증금(원)	월임대료(원)			
(가) 지1 전체			현 황 공 실		-	-	
(가) 1층 전체			현 황 공 실		-	-	
(가) 2층 전체			현 황 공 실		-	-	
(가) 옥탑층 전체			현 황 공 실		-	-	
- 이 하 여 백 -							
합 계			-	-	-	-	

사 진 용 지



본건 전경



일련번호(1) 전경

사 진 용 지



일련번호(2) 전경



일련번호(3) 전경 - 현황하천으로 이용 중

사 진 용 지

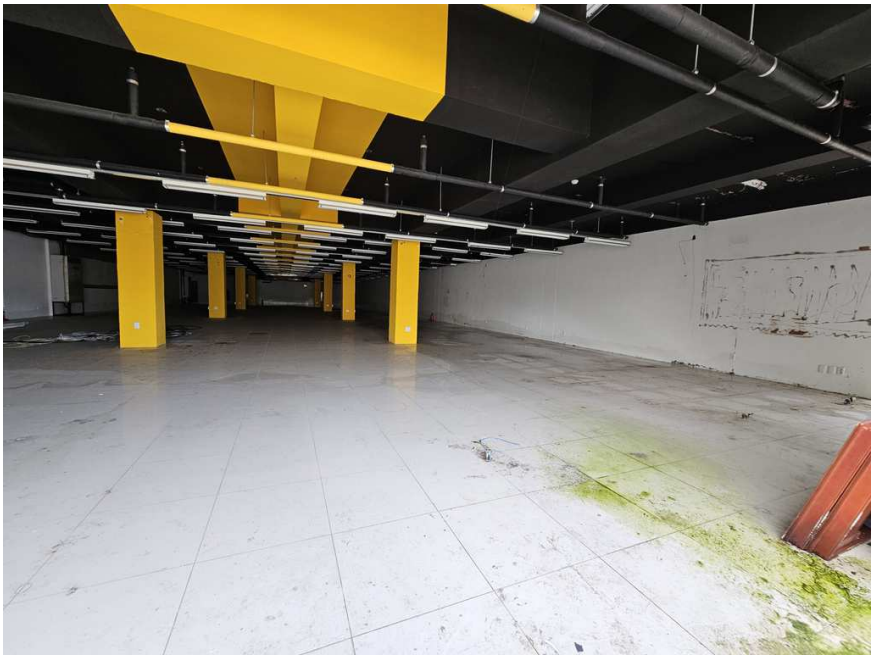


일련번호(4),(5) 전경 - 현황도로로 이용 중



일련번호(가) 전경

사 진 용 지



일련번호(가) 지하1층 내부전경



일련번호(가) 지상2층 내부전경

사 진 용 지



제시외건물㉠ - 창고



제시외건물㉡ - 지하1층 차양막

사 진 용 지

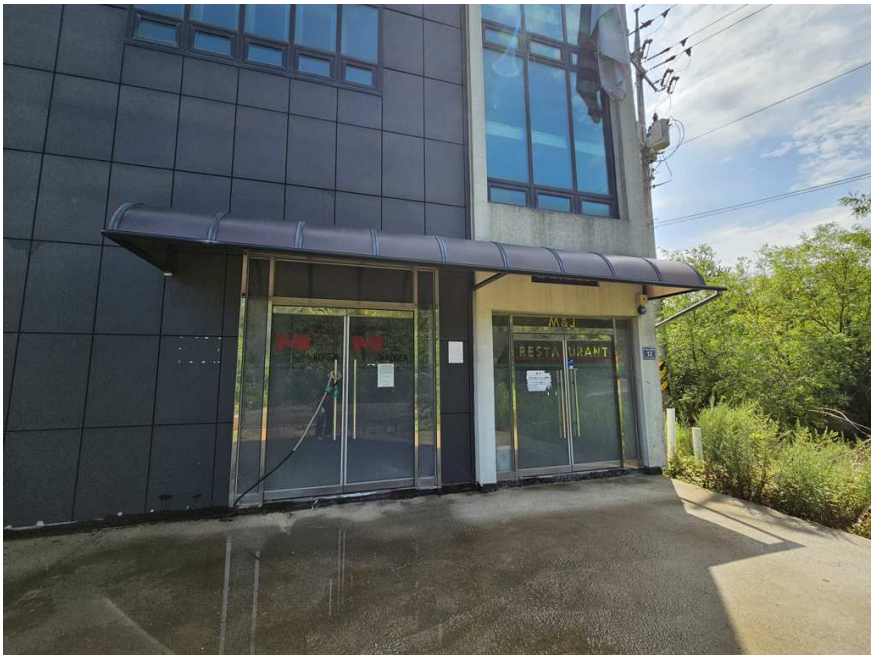


제시외건물ⓒ - 1층 차양막



제시외건물ⓔ - 1층 차양막

사 진 용 지



제시외건물㉡ - 1층 차양막



본건 주위전경 - 남서측 도로에서 촬영

사 진 용 지



본건 주위전경 - 남측 도로에서 촬영