

감정평가서 Appraisal Report

평 가 의뢰인 안동와룡농업협동조합장,
남안동농업협동조합장

건 명 경상북도 안동시 풍천면 갈전리
1632번지 제2층 제201호 외 소재
구분건물

감정평가서번호 미래세한 2405-71-24001호



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(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



미래세한감정평가법인 대구경북지사

Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

TEL : (053)741-9757 FAX : (053)741-9754

(구분건물)감정평가표

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

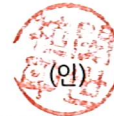
감정평가사
김상결

김 상 결



(주)미래새한감정평가법인 대구경북지사

대표자 민세식



감정평가액 이십팔억일천사백만원정 (₩2,814,000,000.-)

의뢰인	안동와룡농업협동조합장, 남안동농업협동조합장	감정평가 목적	공매	
채무자	주식회사 한울담	제출처	안동와룡농업협동조합, 남안동농업협동조합	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁 주식회사	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	--	
목록 표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2024-05-24	2024-05-24	2024-05-27

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물		17개호	구분건물	17개호	-	2,814,000,000
			이하	여백		
합계						₩2,814,000,000.-

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

심사자
감정평가사

박 기



구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1 (1)	경상북도 안동시 풍천면 갈전리	1632	업무시설 및 1.2종 근린생활 시설	일반철골구조 (철근)콘크리트 지붕 지하1층 지상7층				
	[도로명주소] 경상북도 안동시 풍천면 천년숲서로 7-19			지1층	1,582.07			
				1층	1,119.76			
				2층	989.88			
				3층	989.88			
				4층	989.88			
				5층	989.88			
				6층	989.88			
		7층	989.88					
	경상북도 안동시 풍천면 갈전리	1632	대	준주거지역	1,784.9			
	(내)							
	제2층 제201호 일반철골구조			90.63	90.63	297,000,000	비준가액	
	소유권			32.0554				
	1 ----- 대지권			1,784.9 x ----- 1784.9	32.0554			
					토지·건물 토지 : 89,100,000 건물 : 207,900,000	배분내역		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내) 제2층 제202호 일반철골구조	59.19	59.19	194,000,000	비준가액
				소유권	20.9351	20.9351		
				1 ----- 대지권	1,784.9 x ---- 1784.9			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		58,200,000	
					건 물 :		135,800,000	
(3)				(내) 제2층 제203호 일반철골구조	65.19	65.19	214,000,000	비준가액
				소유권	23.0574	23.0574		
				1 ----- 대지권	1,784.9 x ---- 1784.9			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		64,200,000	
					건 물 :		149,800,000	
(4)				(내) 제2층 제206호 일반철골구조	32.4	32.4	105,000,000	비준가액
				소유권	11.4597	11.4597		
				1 ----- 대지권	1,784.9 x ---- 1784.9			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		31,500,000	
					건 물 :		73,500,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(5)				(내) 제2층 제207호 일반철골구조	35.1	35.1	114,000,000	비준가액
				소유권	12.4147	12.4147		
				1 ----- 대지권	1,784.9 x ---- 1784.9			
				토지·건물 배분내역 토 지 : 34,200,000 건 물 : 79,800,000				
(6)				(내) 제2층 제208호 일반철골구조	41.04	41.04	133,000,000	비준가액
				소유권	14.5156	14.5156		
				1 ----- 대지권	1,784.9 x ---- 1784.9			
				토지·건물 배분내역 토 지 : 39,900,000 건 물 : 93,100,000				
(7)				(내) 제2층 제209호 일반철골구조	90.63	90.63	303,000,000	비준가액
				소유권	32.0554	32.0554		
				1 ----- 대지권	1,784.9 x ---- 1784.9			
				토지·건물 배분내역 토 지 : 90,900,000 건 물 : 212,100,000				

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(8)				(내) 제2층 제210호 일반철골구조	55.2	55.2	184,000,000	비준가액
				소유권	19.524	19.524		
				1 ----- 대지권	1,784.9 x ----- 1784.9			
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	55,200,000	
						건 물 :	128,800,000	
(9)				(내) 제3층 제310호 일반철골구조	55.2	55.2	110,000,000	비준가액
				소유권	19.524	19.524		
				1 ----- 대지권	1,784.9 x ----- 1784.9			
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	33,000,000	
						건 물 :	77,000,000	
(10)				(내) 제4층 제403호 일반철골구조	65.19	65.19	125,000,000	비준가액
				소유권	23.0574	23.0574		
				1 ----- 대지권	1,784.9 x ----- 1784.9			
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	37,500,000	
						건 물 :	87,500,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(11)				(내) 제4층 제409호 일반철골구조	90.63	90.63	178,000,000	비준가액
				소유권	32.0554	32.0554		
				1 ----- 대지권	1,784.9 x ---- 1784.9			
				토지·건물 배분내역				
							토 지 :	53,400,000
							건 물 :	124,600,000
(12)				(내) 제4층 제410호 일반철골구조	55.2	55.2	108,000,000	비준가액
				소유권	19.524	19.524		
				1 ----- 대지권	1,784.9 x ---- 1784.9			
				토지·건물 배분내역				
							토 지 :	32,400,000
							건 물 :	75,600,000
(13)				(내) 제4층 제411호 일반철골구조	56.58	56.58	111,000,000	비준가액
				소유권	20.0121	20.0121		
				1 ----- 대지권	1,784.9 x ---- 1784.9			
				토지·건물 배분내역				
							토 지 :	33,300,000
							건 물 :	77,700,000

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(14)				(내) 제6층 제609호 일반철골구조	90.63	90.63	178,000,000	비준가액
				소유권	32.0554	32.0554		
				1 ----- 대지권	1,784.9 x ---- 1784.9			
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	53,400,000	
						건 물 :	124,600,000	
(15)				(내) 제6층 제610호 일반철골구조	55.2	55.2	108,000,000	비준가액
				소유권	19.524	19.524		
				1 ----- 대지권	1,784.9 x ---- 1784.9			
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	32,400,000	
						건 물 :	75,600,000	
(16)				(내) 제7층 제701호 일반철골구조	90.63	90.63	174,000,000	비준가액
				소유권	32.0554	32.0554		
				1 ----- 대지권	1,784.9 x ---- 1784.9			
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	52,200,000	
						건 물 :	121,800,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(17)				(내) 제7층 제709호 일반철골구조	90.63	90.63	178,000,000	비준가액
				소유권 1 -----	32.0554 1,784.9 x -----	32.0554		
				대지권	1784.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 53,400,000 124,600,000	
합 계							₩2,814,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경상북도 안동시 풍천면 갈전리 소재 '경북도청' 남측 인근에 위치하는 '화인비즈니스타운' 제2층 제201호 외 구분건물(17개호)로서, '안동와룡농업협동조합', '남안동농업협동조합'에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

가. 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1632 (경상북도 안동시 풍천면 천년숲서로 7-19)		
건물명 및 동·층·호수	화인비즈니스타운 제2층 제201호 외		
용도지역	준주거		
주 용 도	업무시설/1,2종근린생활시설		
사용승인일자	2017-03-16		
주 구 조	일반철골구조		
규 모	층수(지하/지상)	호/가구/세대	
	-1/7	-/-	
면 적	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
	1,784.9	1,210.26	8,641.11



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상물건 개요

일련 번호	동명	층	호	면 적(㎡)				전용률 (%)	용도
				전유부분	공용부분	계약면적	대지사용권		
(1)	-	2	201	90.63	64.5574	155.1874	32.0554	58.4	휴게음식점
(2)	-	2	202	59.19	42.1621	101.3521	20.9351	58.4	휴게음식점
(3)	-	2	203	65.19	46.436	111.626	23.0574	58.4	휴게음식점
(4)	-	2	206	32.4	23.0791	55.4791	11.4597	58.4	휴게음식점
(5)	-	2	207	35.1	25.0024	60.1024	12.4147	58.4	휴게음식점
(6)	-	2	208	41.04	29.2335	70.2735	14.5156	58.4	휴게음식점
(7)	-	2	209	90.63	64.5574	155.1874	32.0554	58.4	휴게음식점
(8)	-	2	210	55.2	39.32	94.52	19.524	58.4	휴게음식점
(9)	-	3	310	55.2	39.32	94.52	19.524	58.4	사무소
(10)	-	4	403	65.19	46.436	111.626	23.0574	58.4	사무소
(11)	-	4	409	90.63	64.5574	155.1874	32.0554	58.4	사무소
(12)	-	4	410	55.2	39.32	94.52	19.524	58.4	사무소
(13)	-	4	411	56.58	40.303	96.883	20.0121	58.4	사무소
(14)	-	6	609	90.63	64.5574	155.1874	32.0554	58.4	사무소
(15)	-	6	610	55.2	39.32	94.52	19.524	58.4	사무소
(16)	-	7	701	90.63	64.5574	155.1874	32.0554	58.4	사무소
(17)	-	7	709	90.63	64.5574	155.1874	32.0554	58.4	사무소
합 계				1,119.27	797.2765	1,916.5465	395.8804	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준가치

가. 개요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 “시장가치 외의 가치”를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

“기준가치”란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 “시장가치”, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 05월 24일을 기준시점으로 정함.

6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제 10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 대상물건은 2024년 05월 24일자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 감정평가의 관련규정 및 적용방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 등 일반이론에 의거하여 평가함.

2. 감정평가 관련 규정

■ 「감정평가에 관한 규칙」

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 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감정평가에 관한 규칙 제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조의2(상가건물의 구분소유)

- ① 1동의 건물이 다음 각 호에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 “구분점포”라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.
 1. 구분점포의 용도가 「건축법」 제2조제2항제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설일 것
 2. 삭제 <2020. 2. 4.>
 3. 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것
 4. 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것
- ② 제1항에 따른 경계표지 및 건물번호표지에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성)

- ① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.
- ③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경(得失變更)은 등기가 필요하지 아니하다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)

- ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.
- ④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 가. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일체로 평가하는 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였음.
- 나. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나 적용에 한계가 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

5. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 및 현황 점유/사용부분에 의거 확인하였음.
- 나. 일련번호 1~3은 경계벽 없이 뜬상가로 이용중인 바, 공매 진행시 참고 바람.
- 다. 본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 요청에 의거 한국감정평가협회에서 제시한 집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율 등을 참작하여, 토지, 건물의 배분금액을 감정평가명세표에 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 자료

가. 인근지역 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래일자	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	비고
				사용승인일				
㉠	갈전리 1669	소유 메트로 -/2/201	일반음식점	2019-03-29	72.15	3,600,000	259,750,000	-
				2017-04-06				
㉡	갈전리 1632	화인비즈니스타운 -/5/514	사무소	2021-02-08	24.42	1,920,000	47,000,000	-
				2017-03-16				
㉢	갈전리 1177	경북도청신도시 코오롱하늘채 -/2/210	근린생활 시설	2022-11-26	45	4,070,000	183,000,000	-
				2020-05-29				

나. 인근지역 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	기준시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	평가 목적
				사용승인일				
①	갈전리 1631	코아루프라임시티 오피스텔2차 -/2/209	근린생활 시설(의원)	2023-11-21	60.9	3,600,000	219,000,000	경매
				2017-02-10				
②	갈전리 1669	소유 메트로 -/2/201	일반음식점	2024-02-06	72.15	3,050,000	220,000,000	경매
				2017-04-06				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 내 유사부동산 거래가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
경북도청	상업용	2층	3,300,000원/㎡ ~ 3,500,000원/㎡	-
경북도청	상업용	3층 이상	2,000,000원/㎡ ~ 2,400,000원/㎡	-

라. 경매통계 분석

- 6개월 평균

[출처: 인포케어]

용도	경 북			안 동 시			풍 천 면		
	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수
상가 / 근린상가	60.65	59.25	72	90.61	73.86	7	29.15	29.15	1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개 요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례 가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교치}$$

나. 비교사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

감정평가실무기준 3.3.1.2 [거래사례의 수집 및 선택]

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

■ 거래사례의 선정 및 그 사유

상기 거래사례 선정기준을 모두 충족하고 대상물건과 가치형성요인이 전반적으로 유사하여 비교 가능성이 높은 거래사례를 아래와 같이 선정함.

대상물건	비교사례 선정
일련번호 (1~8)	거래사례 ㉠
일련번호 (9~17)	거래사례 ㉡

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래시점	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	거래금액 (원)
				사용승인일			
㉠	갈전리 1669	소유 메트로 -/2/201	일반음식점	2019-03-29	72.15	3,600,000	259,750,000
				2017-04-06			
㉡	갈전리 1632	화인비즈니스타운 -/5/514	사무소	2021-02-08	24.42	1,920,000	47,000,000
				2017-03-16			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 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 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

라. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서, 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 어려운 바, 한국부동산원이 조사·발표한 '자본수익률'을 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

■ 자본수익률

[출처: 한국부동산원]

대상물건	비교사례	지역	유형	기간	자본수익률(%)
(1~8)	㉠	경북 경북도청신도시	집합상가	2021년 01분기	-0.12
				2021년 02분기	0.09
				2021년 03분기	0.27
				2021년 04분기	0.25
				2022년 01분기	0.42
				2022년 02분기	0.45
				2022년 03분기	0.45
				2022년 04분기	0.06
				2023년 01분기	-0.01
				2023년 02분기	-0.02
				2023년 03분기	-0.16
				2023년 04분기	0.02
				2024년 01분기	0.15
				2024년 02분기	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상물건	비교사례	지 역	유 형	기 간	자본수익률(%)
(9~17)	㉔	경북 경북도청신도시	집합상가	2021년 01분기	-0.12
				2021년 02분기	0.09
				2021년 03분기	0.27
				2021년 04분기	0.25
				2022년 01분기	0.42
				2022년 02분기	0.45
				2022년 03분기	0.45
				2022년 04분기	0.06
				2023년 01분기	-0.01
				2023년 02분기	-0.02
				2023년 03분기	-0.16
				2023년 04분기	0.02
				2024년 01분기	0.15
				2024년 02분기	-

■ 산정방법 : 기준시점 현재 발표되지 아니한 분기의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 최종 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정함.

■ 시점수정치 결정

대상물건	비교사례	지 역 (산정기간)	계 산 식	시점수정치
(1~8)	㉓	경북 경북도청신도시(집합상가) (2019-03-29 ~ 2024-05-24)	$(1-0.0012) \times (1+0.0009) \times (1+0.0027) \times (1+0.0025) \times (1+0.0042) \times (1+0.0045) \times (1+0.0045) \times (1+0.0006) \times (1-0.0001) \times (1-0.0002) \times (1-0.0016) \times (1+0.0002) \times (1+0.0015) \times (1+0.0015 \times 54/91) \approx 1.01954$	1.01954
(9~17)	㉔	경북 경북도청신도시(집합상가) (2021-02-08 ~ 2024-05-24)	$(1-0.0012 \times 52/90) \times (1+0.0009) \times (1+0.0027) \times (1+0.0025) \times (1+0.0042) \times (1+0.0045) \times (1+0.0045) \times (1+0.0006) \times (1-0.0001) \times (1-0.0002) \times (1-0.0016) \times (1+0.0002) \times (1+0.0015) \times (1+0.0015 \times 54/91) \approx 1.02006$	1.02006

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인 비교치 결정

- 일련번호 (1~3) / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (상업용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.05	가로의 폭, 구조 등 우세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	0.85	건물의 구조 등 열세함.
	건물 전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.893		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (4~6) / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (상업용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.05	가로의 폭, 구조 등 우세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	0.85	건물의 구조 등 열세함.
	건물 전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.99	위치별 효용 등 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.884		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (7,8) / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (상업용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.05	가로의 폭, 구조 등 우세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	0.85	건물의 구조 등 열세함.
	건물 전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.02	위치별 효용 등 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.910		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (9) / 비교사례 ㉔

조 건	세 부 항 목 (상업용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.00	대등함.
	건물 전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.02	층별 효용에서 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		1.020		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (10) / 비교사례 ㉔

조 건	세 부 항 목 (상업용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.00	대등함.
	건물 전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.98	위치별 효용에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.980		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (11~15) / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (상업용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로로 폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.00	대등함.
	건물 전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (16) / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (상업용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.00	대등함.
	건물 전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.98	위치별 효용에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.980		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (17) / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (상업용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.00	대등함.
	건물 전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	㉠	3,600,000	1.000	1.01954	0.893	3,277,617	90.63	297,050,429	297,000,000
(2)	㉠	3,600,000	1.000	1.01954	0.893	3,277,617	59.19	194,002,150	194,000,000
(3)	㉠	3,600,000	1.000	1.01954	0.893	3,277,617	65.19	213,667,852	214,000,000
(4)	㉠	3,600,000	1.000	1.01954	0.884	3,244,584	32.4	105,124,522	105,000,000
(5)	㉠	3,600,000	1.000	1.01954	0.884	3,244,584	35.1	113,884,898	114,000,000
(6)	㉠	3,600,000	1.000	1.01954	0.884	3,244,584	41.04	133,157,727	133,000,000
(7)	㉠	3,600,000	1.000	1.01954	0.910	3,340,013	90.63	302,705,378	303,000,000
(8)	㉠	3,600,000	1.000	1.01954	0.910	3,340,013	55.2	184,368,718	184,000,000
(9)	㉡	1,920,000	1.000	1.02006	1.020	1,997,685	55.2	110,272,212	110,000,000
(10)	㉡	1,920,000	1.000	1.02006	0.980	1,919,344	65.19	125,122,035	125,000,000
(11)	㉡	1,920,000	1.000	1.02006	1.000	1,958,515	90.63	177,500,214	178,000,000
(12)	㉡	1,920,000	1.000	1.02006	1.000	1,958,515	55.2	108,110,028	108,000,000
(13)	㉡	1,920,000	1.000	1.02006	1.000	1,958,515	56.58	110,812,779	111,000,000
(14)	㉡	1,920,000	1.000	1.02006	1.000	1,958,515	90.63	177,500,214	178,000,000
(15)	㉡	1,920,000	1.000	1.02006	1.000	1,958,515	55.2	108,110,028	108,000,000
(16)	㉡	1,920,000	1.000	1.02006	0.980	1,919,344	90.63	173,950,147	174,000,000
(17)	㉡	1,920,000	1.000	1.02006	1.000	1,958,515	90.63	177,500,214	178,000,000
합 계							1,119.27	-	2,814,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 감정평가액 결정 의견

1. 주된 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 적용에 한계가 있음.

본 평가는 전술된 '감정평가액의 결정에 관한 참고자료(인근 유사부동산의 거래사례, 감정평가사례, 경매시장 추이 등)'를 종합 고려할 때 거래사례비교법으로 산출된 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	소재지	건물명·동명	층	호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
(1)	경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1632	화인 비즈니스타운	2	201	90.63	3,277,617	297,000,000
(2)	경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1632	화인 비즈니스타운	2	202	59.19	3,277,617	194,000,000
(3)	경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1632	화인 비즈니스타운	2	203	65.19	3,277,617	214,000,000
(4)	경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1632	화인 비즈니스타운	2	206	32.4	3,244,584	105,000,000
(5)	경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1632	화인 비즈니스타운	2	207	35.1	3,244,584	114,000,000
(6)	경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1632	화인 비즈니스타운	2	208	41.04	3,244,584	133,000,000
(7)	경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1632	화인 비즈니스타운	2	209	90.63	3,340,013	303,000,000
(8)	경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1632	화인 비즈니스타운	2	210	55.2	3,340,013	184,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지	건물명·동명	층	호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
(9)	경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1632	화인 비즈니스타운	3	310	55.2	1,997,685	110,000,000
(10)	경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1632	화인 비즈니스타운	4	403	65.19	1,919,344	125,000,000
(11)	경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1632	화인 비즈니스타운	4	409	90.63	1,958,515	178,000,000
(12)	경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1632	화인 비즈니스타운	4	410	55.2	1,958,515	108,000,000
(13)	경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1632	화인 비즈니스타운	4	411	56.58	1,958,515	111,000,000
(14)	경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1632	화인 비즈니스타운	6	609	90.63	1,958,515	178,000,000
(15)	경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1632	화인 비즈니스타운	6	610	55.2	1,958,515	108,000,000
(16)	경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1632	화인 비즈니스타운	7	701	90.63	1,919,344	174,000,000
(17)	경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1632	화인 비즈니스타운	7	709	90.63	1,958,515	178,000,000
합 계				17개호	1,119.27	-	2,814,000,000

- 끝 -

구분건물 감정평가 요항표

대 상 물 건
(주 위 환 경)



지 리 적 위 치
및 주 위 환 경

대상물건은 경상북도 안동시 풍천면 갈전리 소재 '경북도청' 남측 인근에 위치하는 '화인비즈니스타운' 제2층 제201호 외 구분건물(17개호)로서, 부근일대는 중소규모의 상업용 부동산 및 주상복합건물 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경 보통임.

교 통 상 황

본건까지 차량출입 가능하며, 대중교통시설 및 간선도로와의 접근성 등으로 보아 제반 교통사정 보통 시됨.

건물의 구조 및
이 용 상 태

- 건물의 구조
일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상7층 건물 내 제2층 제201호 외 16개호로서, (사용승인일자: 2017-03-16)
외 벽: 화강석, 스톤코트, 몰탈위페인팅 등 마감,
내 벽: 몰탈위페인팅, 타일, 인테리어 등 마감,
바 닷: 타일 등 마감,
창 호: 페어글래스 및 샷시창호 등임.
- 이용상태
일련번호 1~17 근린생활시설(사무실 등)로 이용중임.

위생/냉난방설비
및 기타 부대설비

기본적인 위생 및 급배수설비, 소화전, 스프링클러, 화재탐지 및 경보설비, 승강기 등 되어 있음.

토지의 형상 및
이 용 상 태

인접필지와 등고 평탄한 세장형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

접 면 도 로 상 황

단지 주위로 간선도로망 정비되어 있으며, 단지 동측으로 차량진입로 개설되어 있음.

구분건물 감정평가 요항표

토지이용계획 및 공법상제한 사항	준주거지역, 시가지경관지구(일반)(일반미관지구1), 지구단위계획구역(경북도청이전신도시 지구단위계획구역), 종로1류(폭 20m~25m)(종로1-1(안))(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(풍천중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(풍천풍서초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 도청이전신도시 개발예정지구<도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법>.
공부와의 차이	없음.
임대관계 및 기타사항	--

광역 위치도

소재지

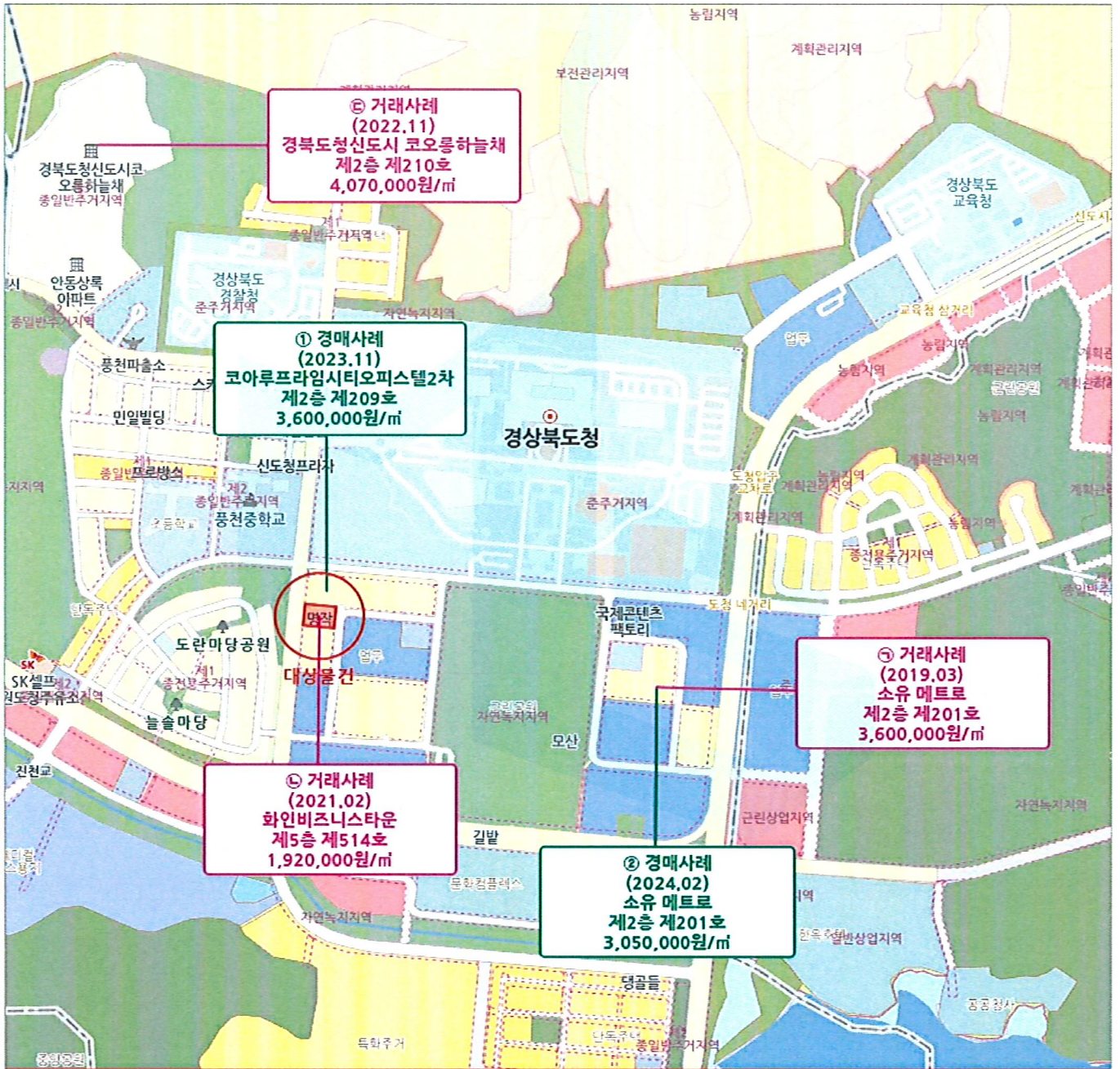
경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1632 제2층 제201호 외



상세 위치도

소재지

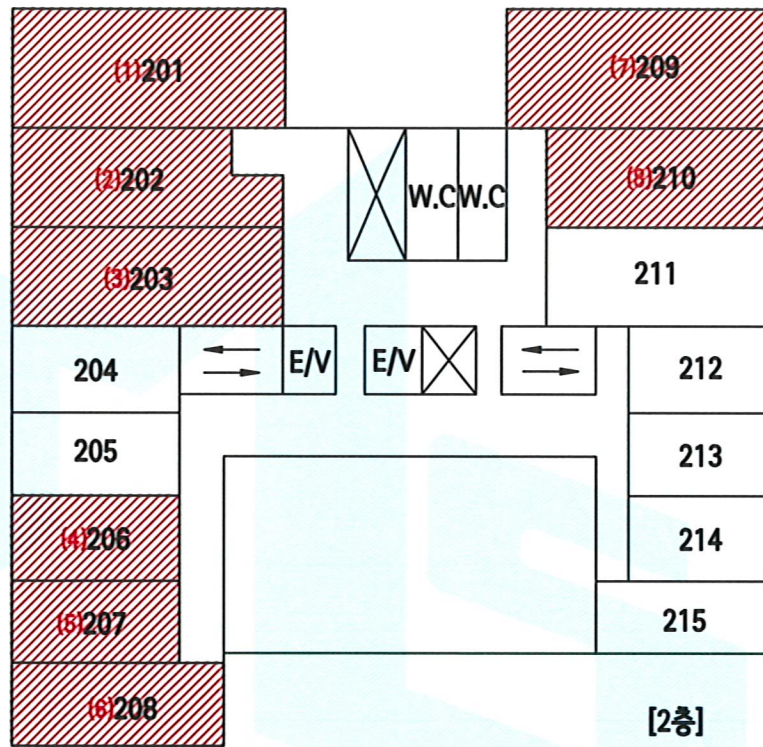
경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1632 제2층 제201호 외



호 별 배 치 도



No Scale

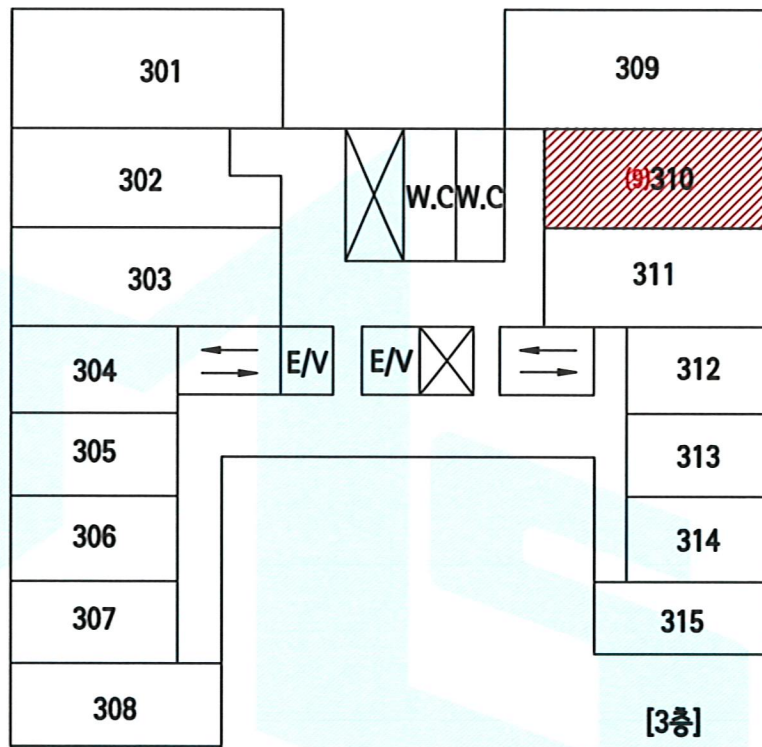


본건(화인비지니스타운 제2층 제201호 외)

호 별 배 치 도



No Scale

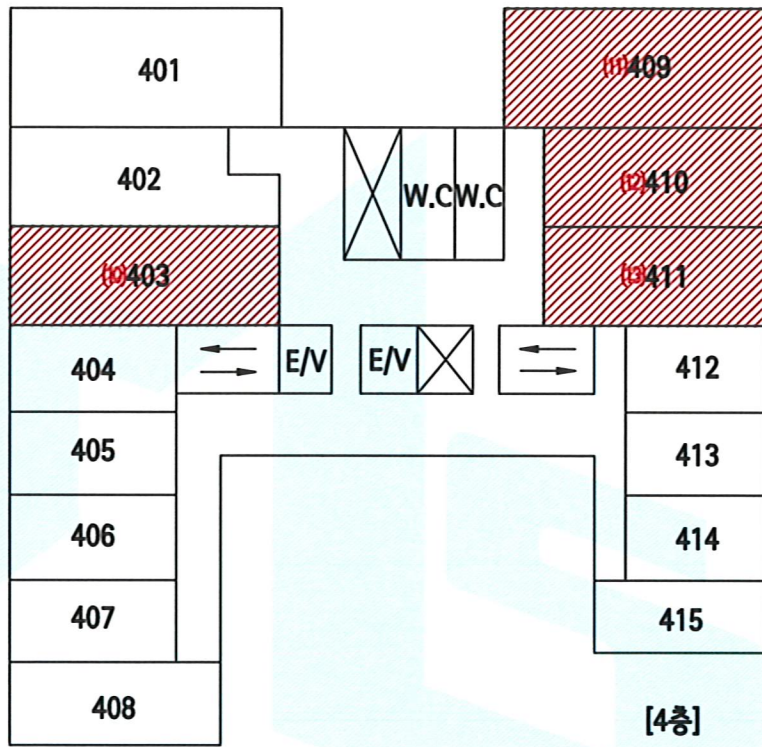


본건(화인비지니스타운 제3층 제310호)

호 별 배 치 도



No Scale

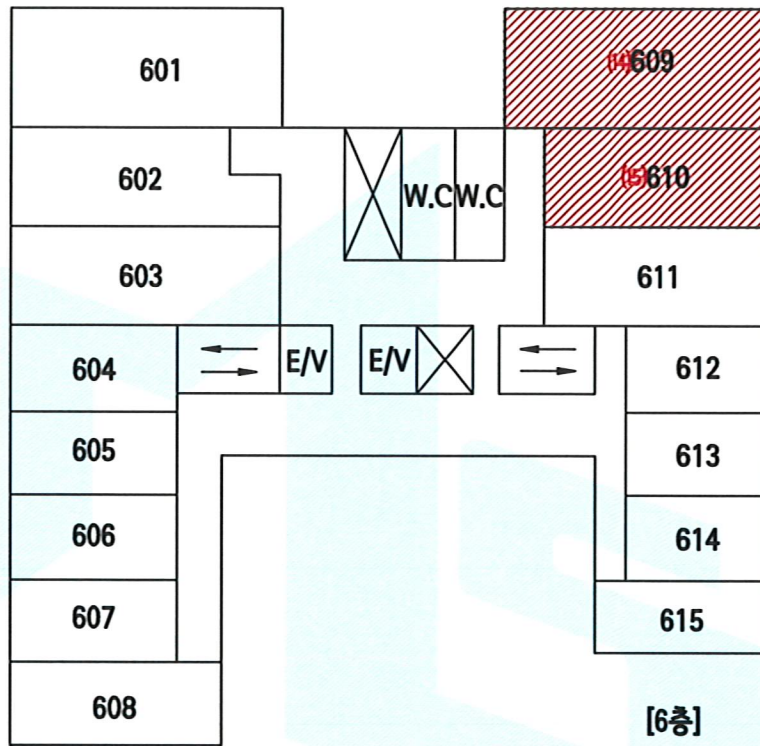


본건(화인비지니스타운 제4층 제403호 외)

호 별 배 치 도



No Scale

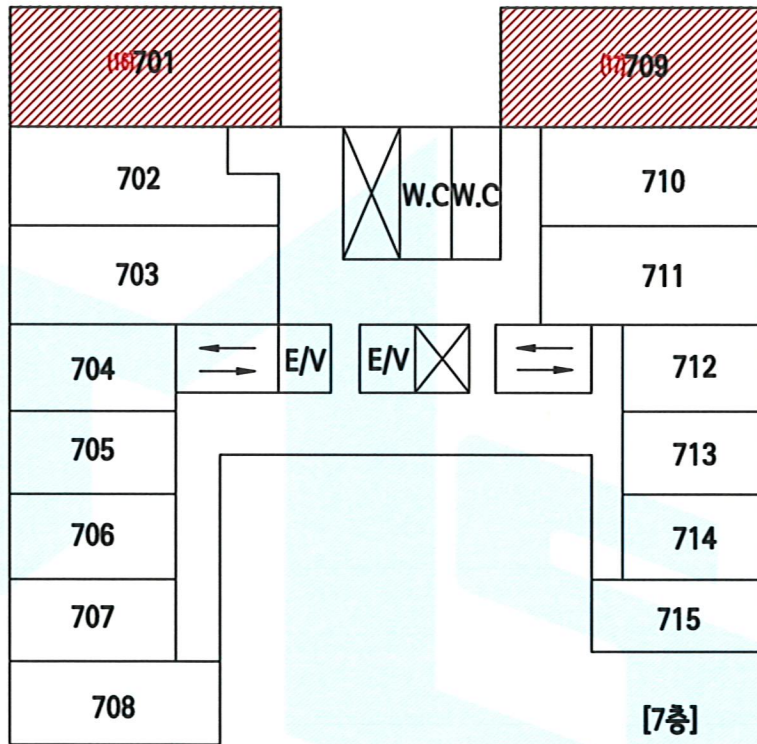


본건(화인비지니스타운 제6층 제609호 외)

호 별 배 치 도



No Scale



본건(화인비지니스타운 제7층 제701호 외)

사 진 용 지



본건전경



본건전경

사 진 용 지



본건



일련번호(1~3)2층201~203호

사 진 용 지



일련번호(4)2층206호



일련번호(5)2층207호

사 진 용 지



일련번호(6)2층208호

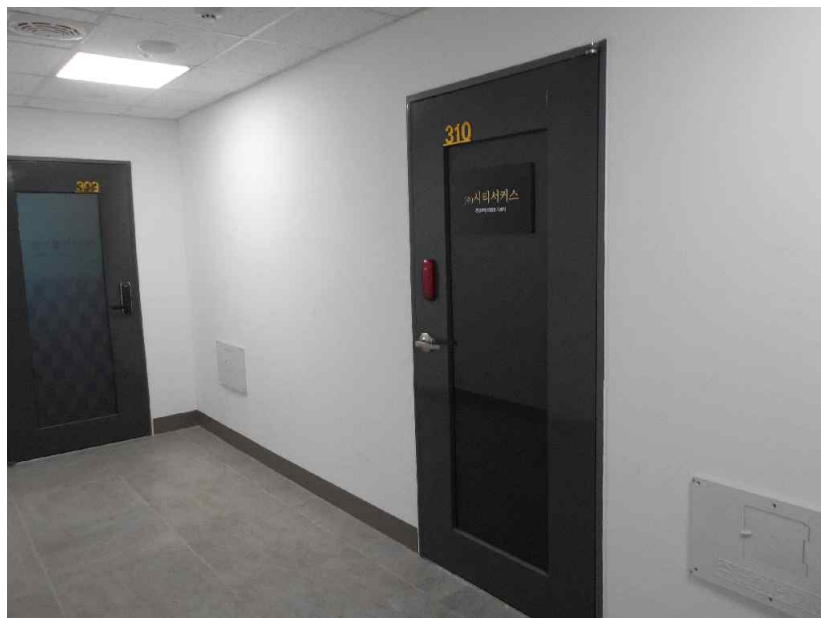


일련번호(7)2층209호

사 진 용 지



일련번호(8)2층210호



일련번호(9)3층310호

사 진 용 지



일련번호(10)4층403호

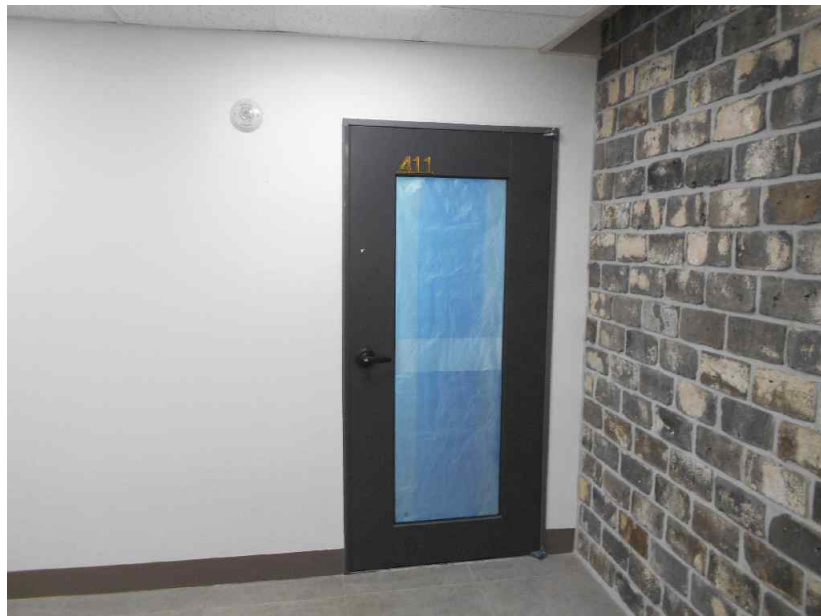


일련번호(11)4층409호

사 진 용 지



일련번호(12)4층410호



일련번호(13)4층411호

사 진 용 지



일련번호(14)6층609호

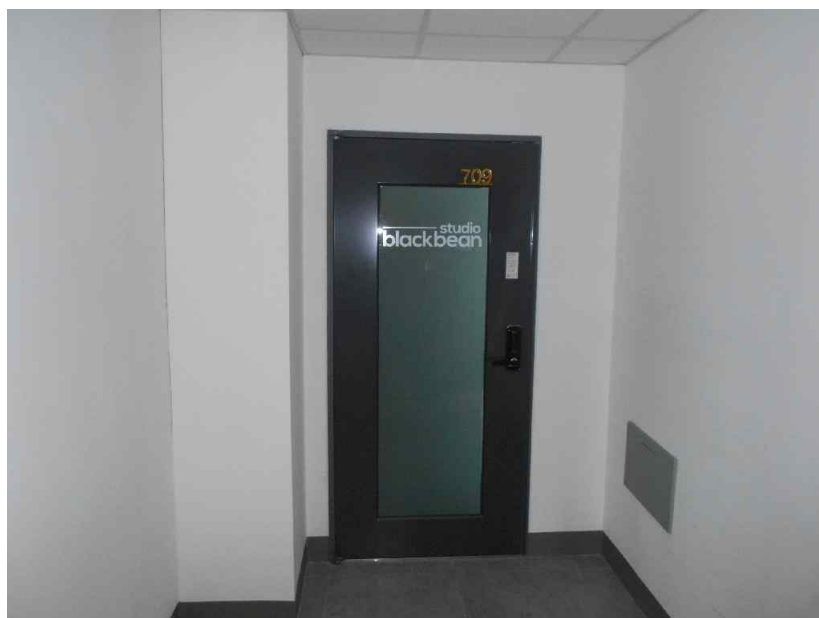


일련번호(15)6층610호

사 진 용 지



일련번호(16)7층701호



일련번호(17)7층709호