

감정평가서

건 명	강원특별자치도 속초시 중앙동 468-75외
번 호	제일 타25022603호

의뢰인 : (주)코람코자산신탁

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 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.



(주)제일감정평가법인

THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

경기남부지사

경기도 수원시 장안구 송원로 63 (송죽동 신성빌딩 6층)
TEL. (031)269-7172 FAX. (031)269-7122

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 남공식

南 恭 植


(인)

(주)제일감정평가법인 경기남부지사장 정 영 록 (서명 또는 인)

감정평가액	칠십칠억칠천일백일십만사천육백사십원(₩7,771,104,640.-)					
평가의뢰인	(주)코람코자산신탁		감정평가 목적	공매		
			제 출 처	(주)코람코자산신탁		
소 유 자 (대상업체명)	(주)코람코자산신탁		기 준 가 치	시 장 가 치		
			감정평가조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 일반건축물대장, 토지대장		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자	
			2025. 02. 28	2025. 02. 28	2025. 03. 04	
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	단 가	금 액
	토지	1,042.30	토지	1,072.33	-	7,625,590,000
	건물	959.22	건물	959.22	-	145,514,640
			이 하 여 백			
	합 계					₩7,771,104,640.-
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		趙 俊 熙		 (인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 강원특별자치도 속초시 중앙동 소재 '속초시청' 남측 인근에 위치하는 토지, 건물로서, (주)코람 코자산신탁의 구매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

1) 대상 토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면 적 (㎡)	용 도 지 역	이 용 상 황	도 로 교 통	형 상 지 세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	중앙동 468-75	대	1,003	일반상업	업무용	중로각지	부정형 평지	2,279,000	-
2	중앙동 468-89	대	33 중 30	일반상업	주차장	세로(가)	가장형 평지	669,600	지분
3	중앙동 468-127	도로	26	일반상업	도로			869,800	-
4	중앙동 468-128	도로	3	일반상업	도로			869,800	-
5	중앙동 468-129	도로	10	일반상업	도로			869,800	-

※ 출처 : 토지대장, 토지이용계획확인서 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상 건물 개요

일련 번호	소재지	주구조	주용도	연면적 (㎡)	층수	사용승인일	비고
가	중앙동 468-75	철근콘크리트조	업무시설	457.38	지하1층 / 지상2층	1982.11.25	현: 1동의 건물임.
나	중앙동 468-75	철근콘크리트조	은행	481.44	지하1층 / 지상2층	1974.08.06	
다	중앙동 468-75	시멘트블럭조	차고	20.4	1층	1975.12.19	현: 창고 및 화장실

※ 출처 : 일반건축물대장 기준

3) 대상물건 현황



대상물건 전경



대상물건 주변전경

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 감정평가 하였음.
- ② 대상물건의 구조, 용도 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는바, 물적 동일성이 인정됨.
- ③ 대상물건 중 일련번호 2 토지는 귀 의뢰인의 요청에 의거하여 “(주)코람코자산신탁” 지분만의 감정평가 하되, 위치 특정이 불가능하여 전체 토지를 기준으로 한 평균가격을 산정하였으며, 면적사정은 등기사항전부증명서상 소유지분비율에 의거하였음.
- ④ 대상물건 중 일련번호 3, 4, 5 토지는 도로로서, 공법상 제한의 정도 및 평가목적 등을 고려하여 감정평가하였으니 업무에 참고바람.
- ⑤ 대상물건 중 기호(가), (나) 건물은 공부상 별동의 건물로 등재되어 있으나, 후첨 “건물개황도”와 같이 현황 1개동의 건물로 이용중으로서, 각 건물의 구분이 불가능한 바, 일괄 평가 하되 건물의 관리상태 및 현황 등을 고려하여 관찰감가 하였으니 업무에 참고바람.
- ⑥ 대상물건 중 기호(나) 건물의 옥탑 부분은 등기사항전부증명서상 미등기되어 일반건축물대장을 기준으로 평가하되 개략적인 실측면적과 공부상 면적이 상이하나, 평가목적 등을 고려하여 공부상 면적으로 감정평가 하였으니 업무에 참고바람.
- ⑦ 대상물건 중 기호(다) 건물은 1975년 12월 19일 사용승인되어 내용연수가 만료되었으나, 건물의 관리상태 및 현황 등을 고려하여 관찰감가 하였으니 업무에 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

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

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 감정평가 방법을 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.

제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
- ③ 건물은 「동 규칙」 제15조에 의해 원가법을 주된 방법으로 하며, 「동 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건 중 기호(가), (나) 건물은 공부상 별동의 건물로 등재되어 있으나, 후첨 “건물개황도”와 같이 현황 1개동의 건물로 이용중으로서, 각 건물의 구분이 불가능한 바, 일괄 평가 하되 건물의 관리상태 및 현황 등을 고려하여 관찰감가 하였으니 업무에 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 개별물건 기준 감정평가에 의한 시산가액

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)
------------------------	---	----------	---	------------	---	------------	---	---------------	---	------------------------

2) 비교표준지 선정

① 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면 적 (㎡)	용 도 지 역	이 용 상 황	도 로 교 통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	중앙동 468-26	대	532	일반상업	상업용	중로각지	사다리 평지	2,446,000	-
B	중앙동 468-219	대	92	일반상업	상업용	세로(가)	정방형 평지	1,028,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비고
A	강원특별자치도 속초시 (2025.01.01~ 2025.02.28)	상업	0.084% (1.00084)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.044 $(1 + 0.00044) * (1 + 0.00044 * 28/31) \approx 1.00084$
B	강원특별자치도 속초시 (2025.01.01~ 2025.02.28)	상업	0.084% (1.00084)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.044 $(1 + 0.00044) * (1 + 0.00044 * 28/31) \approx 1.00084$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 추정하여 적용함

4) 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	상호 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객 유동성과의 적합성	고객 유동성과의 적합성	1.00	상호 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.96	대상물건은 비교표준지 대비 형상 및 접면도로상태 등에서 열등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	상호 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.960	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 2 / 표준지 기호 B]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	상호 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객 유동성과의 적합성	고객 유동성과의 적합성	1.00	상호 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	상호 대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	상호 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 3~5 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	상호 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객 유동성과의 적합성	고객 유동성과의 적합성	1.00	상호 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.96	대상물건은 비교표준지 대비 형상 및 접면도로상태 등에서 열등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	대상물건은 비교표준지 대비 행정상의 규제정도(도로) 등에서 열등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.317	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

$$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(1) 가격조사자료

가. 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	중앙동 468-29외	대	682	일반상업 상업용	중로한면	담보	2024.05.23	7,180,000	2,396,000
(2)	중앙동 475-46	대	40	일반상업 상업용	중로한면	담보	2024.01.19	7,030,000	3,278,000
(3)	중앙동 476-9	대	38	일반상업 상업용	중로한면	담보	2024.01.25	7,150,000	2,530,000
(4)	중앙동 476-12	대	59.5	일반상업 상업용	중로한면	시가참고	2025.01.03	7,400,000	2,636,000
(5)	중앙동 468-48	대	16	일반상업 상업용	세로(가)	체납처분	2022.07.08	1,760,000	982,300
(6)	중앙동 468-219	대	92	일반상업 상업용	세로(가)	법원경매	2025.02.21	1,920,000	1,004,000

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근지역 거래사례

(단위: m², 원, 원/m²)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#1	중앙동 473-70	대	132 458.2	일반상업 상업용	사다리평지 소로한면	2023.05.04 1991.01.09	1,500,000,000	9,864,072 3,473,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트조, 근린생활시설, 위락시설, 주택 ■ 토지 추정단가 : $\{[1,500,000,000\text{원} - (1,200,000\text{원}/\text{m}^2 \times 18/50 \approx 432,000\text{원}, 432,000\text{원} \times 458.2\text{m}^2)] / 132\text{m}^2\} \approx 9,864,072\text{원}/\text{m}^2$							
#2	중앙동 475-37외	대	29 52.88	일반상업 상업용	부정형평지 중로한면	2024.10.22 1955.01.01	285,000,000	9,625,183 2,530,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 목조, 영업 ■ 토지 추정단가 : $\{[285,000,000\text{원} - (1,000,000\text{원}/\text{m}^2 \times 5/45(\text{관찰감가})) \approx 111,000\text{원}, 111,000\text{원} \times 52.88\text{m}^2] / 29\text{m}^2\} \approx 9,625,183\text{원}/\text{m}^2$							
#3	중앙동 478-23	대	47 27.53	일반상업 상업용	세장형평지 중로한면	2023.08.05 1955.02.23	340,000,000	7,169,024 3,525,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 목조, 점포 ■ 토지 추정단가 : $\{[340,000,000\text{원} - (1,000,000\text{원}/\text{m}^2 \times 5/45(\text{관찰감가})) \approx 111,000\text{원}, 111,000\text{원} \times 27.53\text{m}^2] / 47\text{m}^2\} \approx 7,169,024\text{원}/\text{m}^2$							
#4	중앙동 481-32외	대	109 421.68	일반상업 상업용	부정형평지 중로한면	2023.05.22 1981.12.09	840,000,000	7,010,069 4,599,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트조, 근린생활시설, 위락시설 ■ 토지 추정단가 : $\{[840,000,000\text{원} - (1,000,000\text{원}/\text{m}^2 \times 9/50 \approx 180,000\text{원}, 180,000\text{원} \times 421.68\text{m}^2)] / 109\text{m}^2\} \approx 7,010,069\text{원}/\text{m}^2$							
#5	중앙동 479-102	대	48 29.6	일반상업 단독주택	가장형평지 세로(불)	2024.05.13 1983.07.30	67,000,000	1,341,566 569,500
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 시멘트블럭조, 주택 ■ 토지 추정단가 : $\{[67,000,000\text{원} - (800,000\text{원}/\text{m}^2 \times 5/45 \approx 88,000\text{원}, 88,000\text{원} \times 29.6\text{m}^2)] / 48\text{m}^2\} \approx 1,341,566\text{원}/\text{m}^2$							

※ 출처 : 등기사항전부증명서. 개별지가는 거래시점 당시 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근지역 유사토지 가격수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격수준 (원/㎡)	비고
일반상업	상업용	중로한면	7,300,000 ~ 7,500,000	-
일반상업	상업용	세로변	1,800,000 ~ 2,000,000	-

라. 경매 통계자료

강원 속초시 2024년 02월 ~ 2025년 01월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	5,351,820,800	3,088,962,000	57.7	95	13	13.7
대지	1,015,715,840	1,071,537,200	105.5	13	7	53.8

※ 출처 : 인포케어

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가. 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 평가목적에 부합하는 「평가사례 (4),(6)」을 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
(4)	중앙동 476-12	대	59.5	일반상업 상업용	중로한면	시가참고	2025.01.03	7,400,000	A
(6)	중앙동 468-219	대	92	일반상업 상업용	세로(가)	법원경매	2025.02.21	1,920,000	B

나. 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	(4)	7,400,000	1.00081	1.000	1.000	1.050	7,776,293
시점수정	강원특별자치도 속초시 (2025.01.03~2025.02.28) 상업지역 지가변동을 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	비교표준지는 사례 대비 획지조건(접면도로상태 등)에서 우등함.						
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
B	(6)	1,920,000	1.00011	1.000	1.000	1.000	1,920,211
시점수정	강원특별자치도 속초시 (2025.02.21~2025.02.28) 상업지역 지가변동을 적용함.						
일반요인	비교표준지가 사례임.						
지역요인	비교표준지가 사례임.						
개별요인	비교표준지가 사례임.						
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

다. 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2025.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	2,446,000	1.00084	2,448,055
B	1,028,000	1.00084	1,028,864

라. 가격 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	(4)	7,776,293	2,448,055	3.176
B	(6)	1,920,211	1,028,864	1.866

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	보정 내용	그 밖의 요인 보정치 결정
A	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정함.	3.17
B	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정함.	1.86

7) 토지단가 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,446,000	1.00084	1.000	0.960	3.17	7,449,920	7,450,000
2	1,028,000	1.00084	1.000	1.000	1.86	1,913,686	1,910,000
3	2,446,000	1.00084	1.000	0.317	3.17	2,460,026	2,460,000
4	2,446,000	1.00084	1.000	0.317	3.17	2,460,026	2,460,000
5	2,446,000	1.00084	1.000	0.317	3.17	2,460,026	2,460,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	비고
1	중앙동 468-75	1,003	1,003	7,450,000	7,472,350,000	-
2	중앙동 468-89	33	30	1,910,000	57,300,000	지분
3	중앙동 468-127	26	26	2,460,000	63,960,000	도로
4	중앙동 468-128	3	3	2,460,000	7,380,000	도로
5	중앙동 468-129	10	10	2,460,000	24,600,000	도로
합 계		1,075	1,072	-	7,625,590,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 개요

거래사례비교법이란 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.

거래사례 토지단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	토지 단가 (원/㎡)
-----------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	----------------

2) 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역에서 그 밖의 요인 보정을 위한 가격조사자료 중 인근지역 「거래사례 #3,#5」를 비교사례로 선정함.

(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#3	중앙동 478-23	대	47 27.53	일반상업 상업용	세장형평지 중로한면	2023.08.05 1955.02.23	340,000,000	7,169,024 3,525,000
의견	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 목조, 점포 ■ 토지 추정단가 : $\{[340,000,000\text{원} - (1,000,000\text{원}/\text{㎡} \times 5/45(\text{관찰감가})) \div 111,000\text{원} \times 27.53\text{㎡}]\} / 47\text{㎡} \approx 7,169,024\text{원}/\text{㎡}$							
#5	중앙동 479-102	대	4829.6	일반상업단 독주택	가장형평지 세로(불)	2024.05.13 1983.07.30	67,000,000	1,341,566 569,500
의견	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 시멘트블럭조, 주택 ■ 토지 추정단가 : $\{[67,000,000\text{원} - (800,000\text{원}/\text{㎡} \times 5/45 \approx 88,000\text{원}) \div 88,000\text{원} \times 29.6\text{㎡}]\} / 48\text{㎡} \approx 1,341,566\text{원}/\text{㎡}$							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

사정보정이란 사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

의견	비교 거래사례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.
사정 보정치	1.000

4) 시점수정

사례	기간	지가변동률(%)	시점수정치	비고
#3	2023.08.05~2025.02.28	2.027	1.02027	강원특별자치도 속초시 '상업지역'
#5	2024.05.13~2025.02.28	1.205	1.01205	강원특별자치도 속초시 '상업지역'

5) 가치형성요인 비교

(1) 일반요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 지역요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 사례 기호 #3]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	상호 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객 유동성과의 적합성	고객 유동성과의 적합성	1.10	대상물건은 사례 대비 인근환경 등에서 우등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.98	대상물건은 사례 대비 접면도로상태 등에서 우등하나, 형상 등에서 열등하여 획지조건에서 열등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	상호 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.078	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 2 / 사례 기호 #5]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.20	대상물건은 사례 대비 가로의 폭, 구조 등에서 우등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.10	대상물건은 사례 대비 상업지역 중심과의 접근성, 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 우등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객 유동성과의 적합성	고객 유동성과의 적합성	1.10	대상물건은 사례 대비 인근환경 등에서 우등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	상호 대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	상호 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.452	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 3~5 / 사례 기호 #3]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	상호 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객 유동성과의 적합성	고객 유동성과의 적합성	1.10	대상물건은 사례 대비 인근환경 등에서 우등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.98	대상물건은 사례 대비 접면도로상태 등에서 우등하나, 형상 등에서 열등하여 획지조건에서 열등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	대상물건은 사례 대비 행정상의 규제정도(도로) 등에서 열등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.356	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

일련 번호	비교 사례	일반요인 (①)	지역요인 (②)	개별요인 (③)	가치형성요인 (①×②×③)
1	#3	1.000	1.000	1.078	1.078
2	#5	1.000	1.000	1.452	1.452
3	#3	1.000	1.000	0.356	0.356
4	#3	1.000	1.000	0.356	0.356
5	#3	1.000	1.000	0.356	0.356

6) 토지단가 결정

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#3	7,169,024	1.000	1.02027	1.078	7,884,859	7,880,000
2	#5	1,341,566	1.000	1.01205	1.452	1,971,427	1,970,000
3	#3	7,169,024	1.000	1.02027	0.356	2,603,905	2,600,000
4	#3	7,169,024	1.000	1.02027	0.356	2,603,905	2,600,000
5	#3	7,169,024	1.000	1.02027	0.356	2,603,905	2,600,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
1	중앙동 468-75	1,003	1,003	7,880,000	7,903,640,000	
2	중앙동 468-89	33	30	1,970,000	59,100,000	
3	중앙동 468-127	26	26	2,600,000	67,600,000	
4	중앙동 468-128	3	3	2,600,000	7,800,000	
5	중앙동 468-129	10	10	2,600,000	26,000,000	
합 계		1,075	1,072	-	8,064,140,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액 결정

1) 각 방법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	소재지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	중앙동 468-75	7,472,350,000	7,903,640,000
2	중앙동 468-89	57,300,000	59,100,000
3	중앙동 468-127	63,960,000	67,600,000
4	중앙동 468-128	7,380,000	7,800,000
5	중앙동 468-129	24,600,000	26,000,000
합 계		7,625,590,000	8,064,140,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」제 12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로「동 규칙」제12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지 감정평가액(원)	비고
1	중앙동 468-75	1,003	1,003	7,450,000	7,472,350,000	-
2	중앙동 468-89	33	30	1,910,000	57,300,000	-
3	중앙동 468-127	26	26	2,460,000	63,960,000	-
4	중앙동 468-128	3	3	2,460,000	7,380,000	-
5	중앙동 468-129	10	10	2,460,000	24,600,000	-
합 계		1,075	1,072	-	7,625,590,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물 감정평가액 산출근거

1. 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

1) 표준단가 검토

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,262,000	50 (40~50)
8-1-5-5	일반업무시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 (5층 이하)	4	1,102,000	55 (50~60)

※ 출처 : 한국부동산원 건물신축단가표 2024

2) 부대설비 보정단가 검토

기호	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비
가,나,다	—	—	○	—	—	—	—
	보정단가 (원/㎡)	재조달원가에 포함					

※ 출처 : 한국부동산원 건물신축단가표 2024

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

대상 건물과 유사한 구조·용도의 표준단가를 참작하되, 사용자재, 관리상태, 장래효용성 및 부대설비 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정함.

기호	층	주용도	주구조	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)
가,나	지1층	업무시설	철근콘크리트조	50	700,000
	1층, 2층	업무시설	철근콘크리트조	50	1,000,000
	옥탑1층	계단	철근콘크리트조	50	800,000
다	1층	창고, 화장실	시멘트블럭조	40	700,000

2. 건물단가 산출 및 결정

기호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
가,나	지1층	업무시설	700,000	50	50(42)	42	8/50	112,000
	1층, 2층	업무시설	1,000,000	50	50(42)	42	8/50	160,000
	옥탑1층	계단	800,000	50	50	42	8/50	128,000
다	1층	창고, 화장실	700,000	40	49	35	5/40	87,000

※ 잔존가치율 : (경제적 내용연수 - 유효 경과연수) / 경제적 내용연수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물 감정평가액

구 분		공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가,나	지1층	128.82	128.82	112,000	14,427,840	관찰감가
	1층, 2층	801	801	160,000	128,160,000	
	옥탑1층	9	9	128,000	1,152,000	
다	1층	20.4	20.4	87,000	1,774,800	
합 계		959.22	959.22	-	145,514,640	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 그 밖의 사항

1. 대상물건 평가사례

구분	소재지	사정면적 (㎡)	단가(원/㎡)	평가금액(원)	비고
토지	중앙동 468-75	1,003	6,450,000	6,469,350,000	2022.01.20 담보
건물	중앙동 468-75	950.22	-	240,844,800	
합계		-	-	6,710,194,800	-

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	7,625,590,000	-
건 물	145,514,640	-
합 계	7,771,104,640	-

2. 결정의견

감정평가 대상물건의 특성, 주위환경, 인근 유사 부동산의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

토지·건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-02-28]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	강원특별자치도 속초시 중앙동	468-75	대	일반상업지역	1,003	1,003	7,450,000	7,472,350,000	
가	상동	위지상	업무시설	철근콘크리트조 슬라브지붕 2층					
	[도로명주소] 강원특별 자치도 속초시 중앙로 154			지1층	77.17	128.82	112,000	14,427,840	관찰감가 700,000 x 8/50 지1층
				1층	98.93				
				2층	281.28	801	160,000	128,160,000	관찰감가 1,000,000 x 8/50 1층,2층
나	상동	위지상 제1호	은행	철근콘크리트조 슬라브지붕 2층					
	[도로명주소] 강원특별 자치도 속초시 중앙로 154			지1층	51.65	9	128,000	1,152,000	관찰감가 800,000 x 8/50 옥탑1층
				1층	301.57				
				2층	119.22				
다	상동	위지상 제2호	차고	시멘트블럭조 슬라브지붕 단층					
	[도로명주소] 강원특별 자치도 속초시 중앙로 154			단층	20.4	20.4	87,000	1,774,800	관찰감가 700,000 x5/40

토지·건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-02-28]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
2	상동	468-89	대	일반상업지역	30 33 X -- 33	30	1,910,000	57,300,000	(주)코람코 자산신탁 소유지분
3	상동	468-127	도로	일반상업지역	26	26	2,460,000	63,960,000	
4	상동	468-128	도로	일반상업지역	3	3	2,460,000	7,380,000	
5	상동	468-129	도로	일반상업지역	10	10	2,460,000	24,600,000	
	합 계							₩7,771,104,640.-	
				이	하	여	백		

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지이용계획 및 공법상제한사항	8. 임 대 관 계
3. 형상 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 강원특별자치도 속초시 중앙동 소재 “속초시청” 남측 인근에 위치하며, 서측으로는 속초관광수산물시장이 소재하고, 주위는 상업용부동산 및 업무용부동산이 소재하는 노선 상가지대로서, 제반 주위환경은 무난함.

2. 교 통 상 황

대상물건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하여 제반 대중교통사정은 무난함.

3. 형상 및 이용상황

일련번호 1: 부정형의 평지로서, 업무용 건부지로 이용중임.
일련번호 2: 가장형의 평지로서, 주차장으로 이용중임.
일련번호 3~5: 공히 도로임.

4. 인접 도로상태

일련번호 1: 북서측으로 중로와 접하며, 남동측으로 세로와 접함.
일련번호 2: 남동측으로 세로와 접함.
일련번호 3~5: 공히 도로임.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

■ 일련번호 1: 도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
■ 일련번호 2: 도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
■ 일련번호 3,4,5: 공히 도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구, 중로1류(폭 20m~25m)(저촉), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

6. 제시목록외의 물건

-

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지이용계획 및 공법상제한사항	8. 임 대 관 계
3. 형상 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항
7. 공부와의 차이		
-		
8. 임 대 관 계		
-		
9. 기타 참고사항		
-		

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

1. 건물의 구조

(가),(나) : 공히 철근콘크리트조 슬라브지붕 2층건으로서,
외벽 : 타일 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감,
내벽 : 페인팅 및 인테리어 마감,
창호 : 하이샷시 창호임.

(다) 시멘트블럭조 슬라브지붕 1층건으로서,
외벽 : 치장 벽돌 마감,
내벽 : 타일 붙임 마감,
창호 : 하이샷시 창호임.

2. 이용상태

기호(가), (나) : 공히 업무시설 등으로 이용중임.
기호(다) : 창고 및 화장실 등으로 이용중임.

3. 냉난방설비

-

4. 위생 및 기타설비

기본적인 위생설비 구비 되어있음.

5. 부합물 및 종물관계

-

6. 공부와의 차이

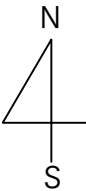
대상물건 중 기호(가), (나) 건물은 공부상 별도의 건물로 등재되어 있으나, 후첨 “건물개황도”와 같이 현황 1개동의 건물로 이용중으로서, 각 건물의 구분이 불가능한 바, 업무에 참고바람.

건물감정평가요항표

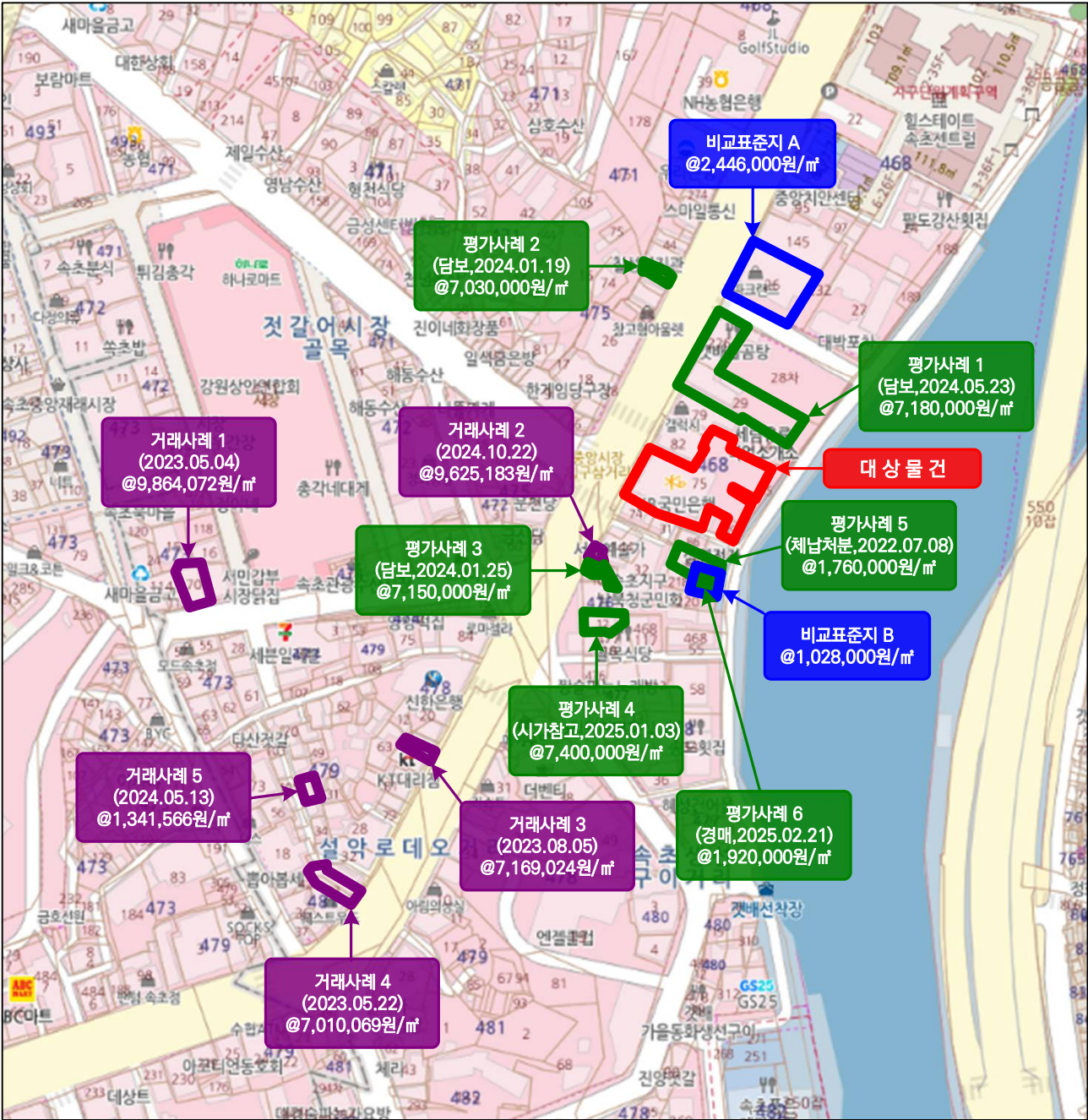
1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	
7. 임대관계		
-		
8. 기타		
-		



위 치 도

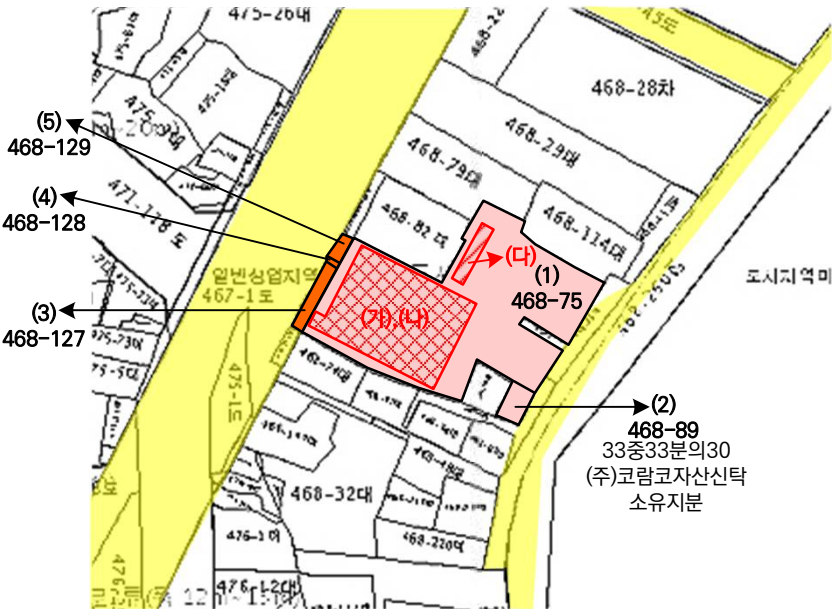
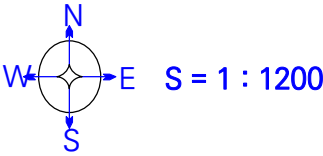


소재지	강원특별자치도 속초시 중앙동 468-75외
-----	-------------------------



지 적 도

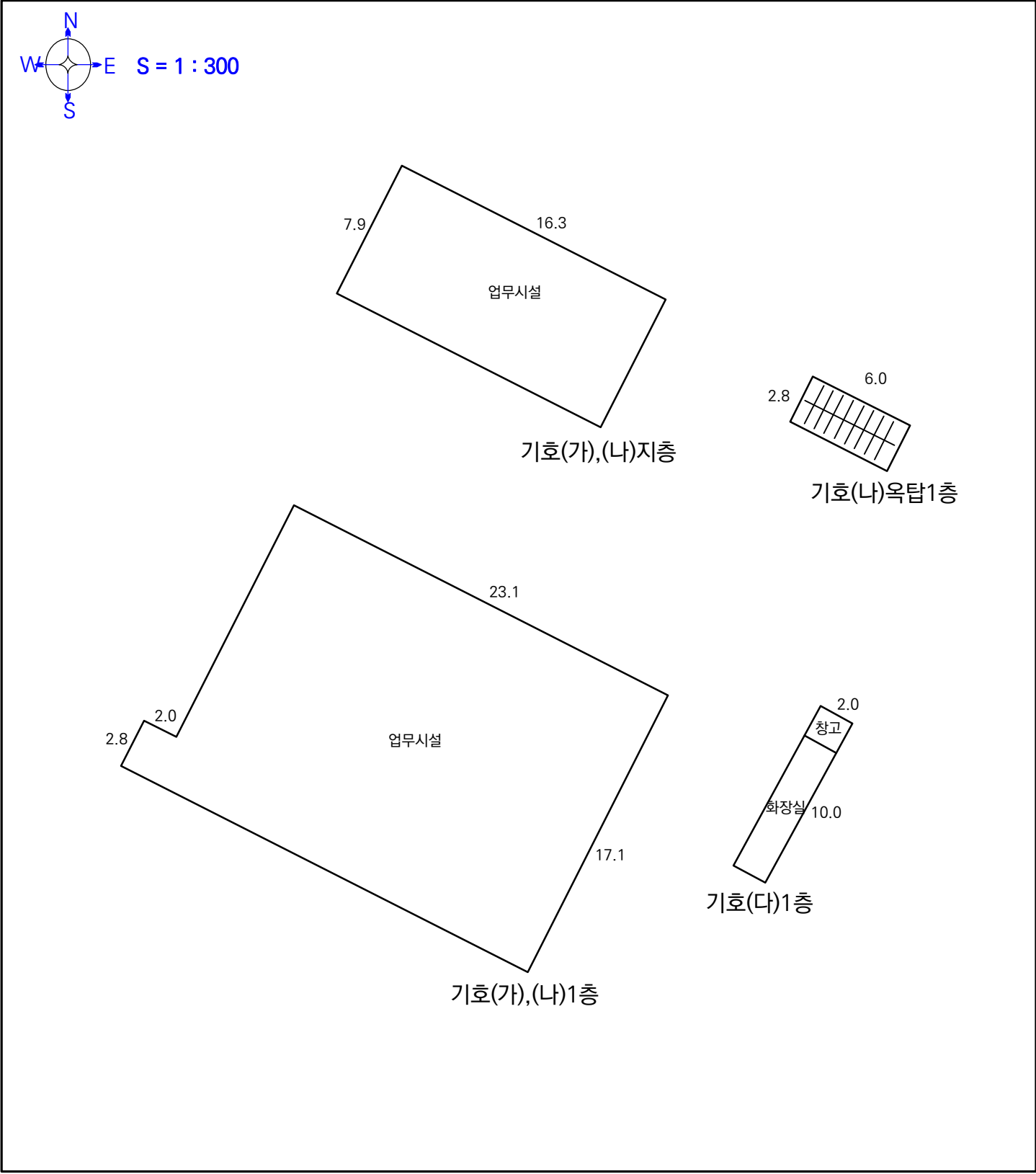
(지적 및 건물개황도)



범 례		평가대상토지		평가건물 1층		제시외
		도로		평가건물 2층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 3층 이상		용도지역 구분선

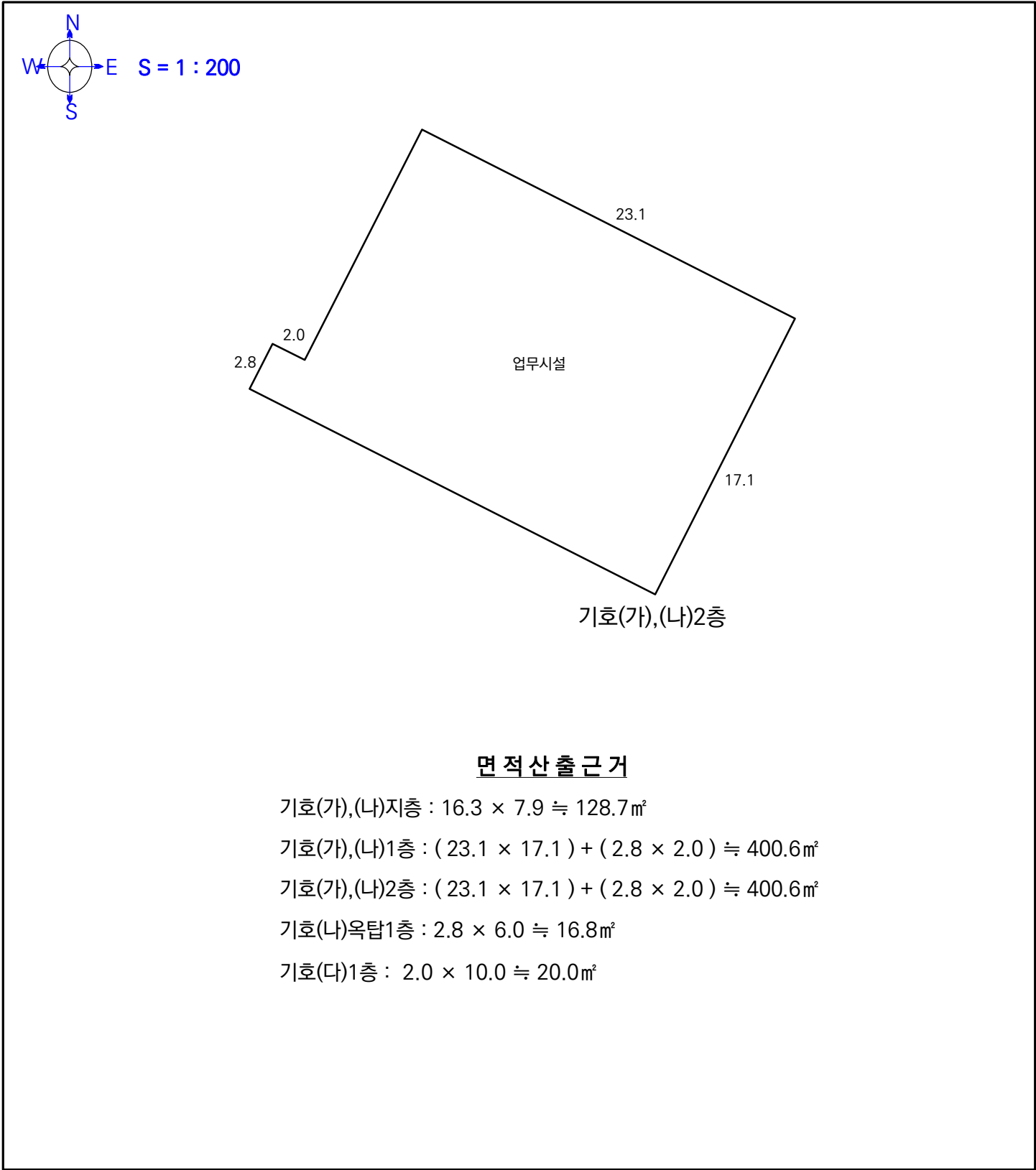
현황도

(건물이용 및 임대개황도)



현황도

(건물이용 및 임대개황도)



사 진 용 지



[주위환경-남서측에서 촬영]



[주위환경-북동측에서 촬영]

사 진 용 지



[전경-북서측에서 촬영]

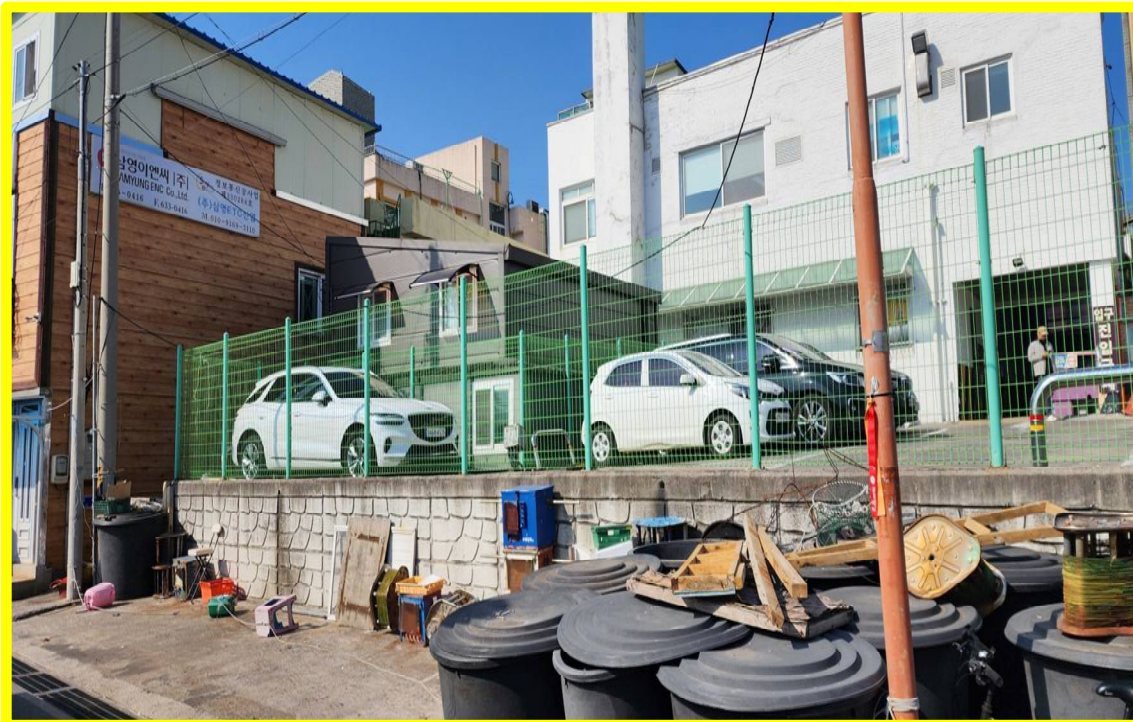


[일련번호 1, 2-북동측에서 촬영]

사 진 용 지



[일련번호 1,3,4,5-남서측에서 촬영]

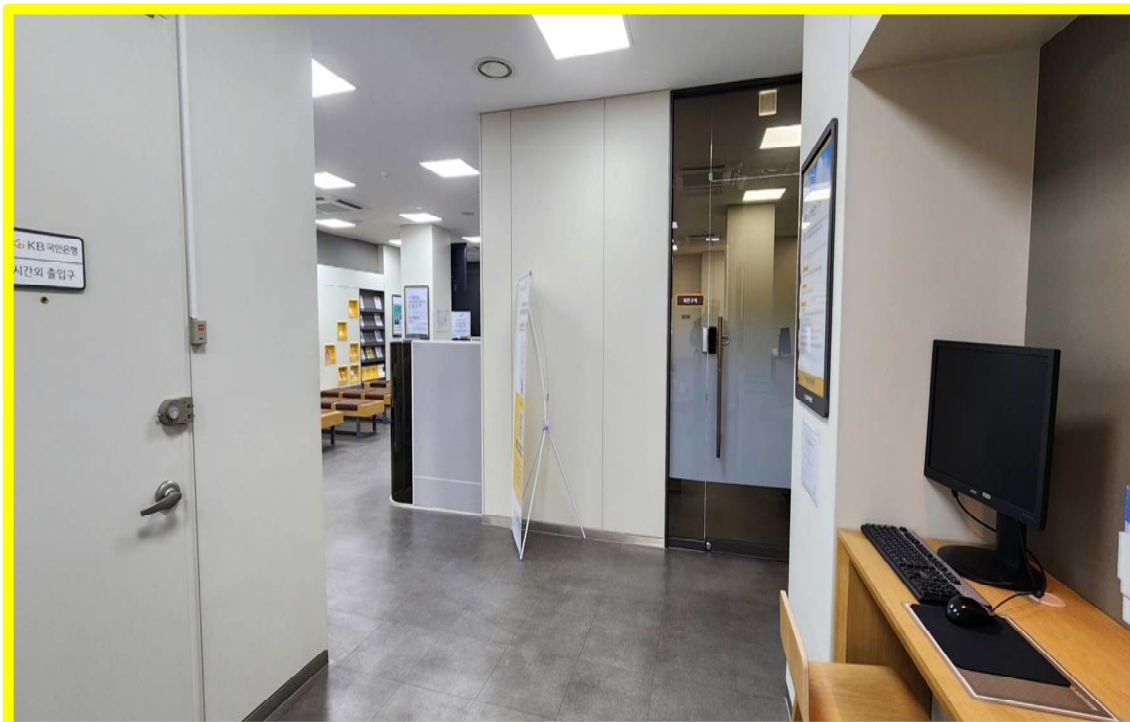


[일련번호 2-북동측에서 촬영]

사 진 용 지



[기호(가),(나)]



[기호(가),(나) 1층 내부]

사 진 용 지



[기호(가),(나) 2층 내부]



[기호(다)]