


감정평가서

APPRAISAL REPORT

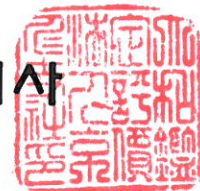
건 명	인천광역시 남동구 서창동 687-2 스타프라자 2층 206호 부동산
의뢰인	 계산새마을금고이사장
평가서 번호	대화 06-2312-2-2387

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인 경인지사

인천광역시 부평구 마장로 256산곡프라자 501
대표전화 : (032)523-7272 FAX : (032)523-7292



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 **배해경** 배해경 (인)

(주)대화감정평가법인

경인지사 지사장 유두형 (서명 또는 인)

감정평가액	사역삼천삼백만원정 (₩433,000,000.-)			
의뢰인	계산새마을금고이사장	감정평가 목적	구매	
제출처	계산새마을금고	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	코리아신탁주식회사(수탁자)	감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2023. 12. 20	2023. 12. 20	2023.12.21

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
평가내용	구분건물	1개호	구분건물	1개호	--	433,000,000
평가내용	합계					₩433,000,000.-
평가내용		이	하	여	백	
평가내용						
평가내용						

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

심사자 : 감정평가사

이민기

이민기 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 서창동 소재 "만월중학교" 서측 인근에 위치하는 "스타프라자" 2층 206호에 대한 공매목적의 감정평가건임.

2. 대상물건 현황

인천광역시 남동구 서창동 687-2						
이용상황	근린생활시설	사용승인일자	2017.06.20			
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층건/ 양호	규 모	41개호			
용도지역	일반상업지역	기 타	-			
기호	구 분	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	공급면적(m ²)	대지지분(m ²)	전용율(%)
가	2층 206호	124.28	53.08	177.36	42.47	약 70%

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2023년 12월 20일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2023년 12월 20일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 토지 등(이하“대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 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 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의 사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

가. 구분소유권의 평가방법은

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- ② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,
- ③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, **거래사례비교법**을 적용하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(수익환원법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사 물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

(1) 유사 물건의 거래사례

(인천광역시 남동구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 1
소재지 · 건물명칭	서창동 686-1 스카이플러스2
용도지역	일반상업지역
층 · 호수	2층 201호
사용승인일	2017.08.23
전유면적(m ²)	184.72
거래가액	662,500,000
전유면적 기준단가(원/m ²)	@3,586,509
거래시점	2022.04.06
비 고	근린생활시설

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 유사 물건의 평가선례

(인천광역시 남동구)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가선례 1
소재지 · 건물명칭	서창동 687-2 스타프라자
용도지역	일반상업지역
층 · 호수	2층 203호
사용승인일	2017.06.20
전유면적(m ²)	110.7
감정평가액	399,000,000
전유면적기준단가(원/m ²)	@3,604,336
기준시점	2023.11.24
평가목적	경매
비 고	근린생활시설

(3) 정상가격 수준 등

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 3,500,000원/m²(전유면적) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 최근 1년간 경매 낙찰가율

<자료출처: 인포케어>

용도	소재지	낙찰가율 (%) (총 낙찰가/ 총 감정가)	낙찰률 평균 (%) (총 낙찰건수/ 총 입찰건수)	낙찰 건수
상가/ 근린상가	인천 남동구	60.61	59.01	21
	서창동	54.73	56.76	4

다. 감정평가액 산출근거

(1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1>을 선정하였음.

(인천광역시 남동구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구분	거래사례 1	비고
소재지 · 건물명칭	서창동 686-1 스카이플러스2	별지 "위치도" 표시
용도지역	일반상업지역	
층 · 호수	2층 201호	
사용승인일	2017.08.23	
전유면적(m ²)	184.72	
거래가액	662,500,000	
전유면적 기준단가(원/m ²)	@3,586,509	
거래시점	2022.04.06	
비고	근린생활시설	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 사정보정

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 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

(1.000)

(3) 시점수정

(가) 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(나) 대상의 시점수정을 위하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원 상업용 부동산 자본수익률표를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 자본수익률표를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

(다) 분기별 상업용 부동산 지역별 자본 수익률(분기/연간)(집합 매장용)

(자료출처 : 한국부동산원, 단위 %)

구 분		변 동 률			
기준일		1분기	2분기	3분기	4분기
인천광역시	2022년	0.43	0.37	0.44	-0.32
	2023년	-0.5	-0.52	0.05	-

(라) 시점수정치

구 분		변동률 (%) (시점수정치)	비 고
거래사례 "1"	거래시점	(-0.460) 0.99540	$(1+0.0037*86/91)*(1+0.0044)*(1-0.0032)*(1-0.005)*(1-0.0052)*(1+0.0005)*(1+0.0005*81/92) \approx 0.9954$
	2022.04.06		
대상물건	기준시점		
	2023.12.20		

※ 기준시점 당시 변동률이 고시되지 않아 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2023년 3분기 변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인(가격형성요인) 비교

대상물건 기호(가) / 거래사례1과 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	고객 유동성과의 적합성 등에서 열세함.	0.96
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	대등함.	1.00
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별요인	층별 효용	위치별 효용 등에서 열세하나, 전유부분의 면적 등에서 우세함.	1.02
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주 출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			0.979

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 단가 결정

위 자료 및 환가성 등을 고려하여 결정하였음.

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교							
기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
가	3,586,509	1.000	0.99540	0.979	3,495,041	3,490,000	-

(나) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
가	2층 206호	124.28	3,490,000	433,737,200	433,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(1) 수익환원법에 의한 산출내역

(가) 감정평가 개요

수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로, 대상물건의 평가목적 등을 고려하여 단일기간의 순수익을 적절한 환원율로 환원하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 직접환원법으로 수익가액을 산정하였음.

(나) 순수익 (임대료 기준)

① 유효총수익

㉞ 가능총수익

㉟ 임대수준

기호	이용상황	대상물건 임대내역(원)		인근 표준적 임대수준(원)	
		보증금	월 임대료	보증금	월 임대료
가	근린생활시설	-	-	80,000,000	1,900,000

※ 인근 유사 부동산의 임대수준 등을 감안하여 표준적 임대수준을 추정하였음.

㊱ 보증금 운용이율

최근 주요 금리지표와 시장환경 등을 종합적으로 고려하고 실제 보증금 운용에 대한 관행 등을 감안하여 3.5% 로 결정하였음.

(자료출처: 한국은행경제통계시스템, 단위 %)

구 분	2023년					
	7월	8월	9월	10월	11월	
기준금리	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	
무담보콜금리 전체	3.510	3.539	3.595	3.518	3.569	
C/D유통수익률(91일)	3.75	3.70	3.76	3.82	3.83	
국민주택채권1종(5년)	3.858	4.001	4.141	4.485	4.117	
국고채	3년	3.638	3.727	3.842	4.031	3.771
	5년	3.640	3.771	3.881	4.142	3.818
회사채	(3년,AA-)	4.437	4.500	4.602	4.827	4.583
	(3년,BBB-)	10.829	10.910	11.022	11.222	10.978

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉔ 연간 임대료

본건은 임대없이 직영중인 바, 탐문조사 등으로 확인된 인근 유사 부동산의 표준적인 임대수준으로 **대상물건 임대내역을 적용**하였음.

산식 = 보증금 운용수익 + 연간 임대료			
기호	보증금 운용수익(원)	연간 임대료(원)	가능총수익(원)
가	2,800,000	22,800,000	25,600,000

㉕ 공실손실상당액 및 대손충당금

대상물건의 입지여건 및 개별특성, 상권의 성숙도, 임대수요 등을 종합적으로 고려하여 **5%**로 결정함.

(자료출처 : 한국부동산원 부동산통계, 단위 %)

구 분		2022년	2023년			평 균
건물유형	지 역	4분기(%)	1분기(%)	2분기(%)	3분기(%)	
소규모상가	전 체	6.9	6.9	6.9	7.3	7.00
	인천시	6.5	6.2	5.8	6.1	6.15

② 운영경비

대상물건의 연면적 및 건물상태 등을 감안하여 인근 유사 부동산의 운영경비 수준 등을 종합적으로 고려하여 유효총수익의 **10%**로 결정함.

(자료출처 : 한국부동산원 부동산통계, 단위 %)

구 분		2022년	2023년			평 균
건물유형	지 역	4분기(%)	1분기(%)	2분기(%)	3분기(%)	
집합매장용	전체	12.1	10.7	10.7	30.4	15.98
	인천시	14.2	12.5	13.0	31.4	17.77

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 순수익

산식 = 산식 = 유효총수익(가능총수익 - 공실손실상당액 및 대손충당금) - 운영경비				
기호	가능총수익(원)	공실손실상당액 및 대손충당금 (원)	운영경비(원)	순수익(원)
가	25,600,000	1,280,000	2,432,000	21,888,000

(다) 환원율

대상물건의 입지여건 및 지역성, 상권의 성숙, 임대수요, 인근 유사 부동산의 거래가액과 임대수준, 부동산 경기동향 등을 종합 참작하여 **5.0%** 로 결정함.

(자료출처: 한국부동산원 부동산통계, 단위 %)

구 분			2022년		2023년			누 계
지 역	건물유형	수익률	4분기	1분기	2분기	3분기		
인천시	집합매장용	소득수익률	1.23	1.23	1.24	1.07	4.86	
		자본수익률	-0.32	-0.50	-0.52	0.05	-1.28	
		투자수익률	0.91	0.73	0.71	1.11	3.5	

(라) 수익환원법에 의한 시산가액

산식 = 순수익 / 환원율				
기호	순수익(원)	환원율	산정가액(원)	결정가액(원)
가	21,888,000	0.05	437,760,000	437,000,000

5. 그 밖의 사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	수익환원법(원)	비 고
가	433,000,000	437,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
가	2층 206호	124.28	433,000,000	-

토지·건물 배분가액

토지 : 129,900,000원

건물 : 303,100,000원

합계 : 433,000,000원

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액 금 액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	인천광역시 남동구 서창동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 서창남로 69	687-2 스타 프라자	제1종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층 지상5층	지하1층	1,104.43		433,000,000	비준가액 토지: ₩129,900,000 건물: ₩303,100,000
					1층	825.03			
					2층	869.23			
					3층	869.23			
					4층	869.23			
					5층	869.23			
					(내)	1,278			
					철근콘크리트구조 제2층 제206호	124.28	124.28		
					대지권	42.47			
					(1 소유권)	-----	42.47		
합 계					1,278		₩433,000,000.-		
이 하 여 백									

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황
2. 교통 상황
3. 건물의구조 및 이용상태
4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비
5. 토지의 형태 및 이용상태
6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태
7. 공부와의 차이
8. 임대관계
9. 기타참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 인천광역시 남동구 서창동 소재 "만월중학교" 서측 인근에 위치하는 "스타프라자" 2층 206호로서 주변은 대규모 아파트단지를 배후지로하는 상가지대임.

2. 교통 상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 대중교통 등의 제반교통사정은 양호함.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층건 중 2층 206호로서, 근린생활시설(공실) 으로 이용중임.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

상가운영에 필요한 급.배수시설, 승강기설비, 화재설비 등이 되어있음.

5. 토지의 형태 및 이용상태 등

세장형의 토지를 '근린생활시설' 부지로 이용중임.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(서창2 공공주택), 종로3류(폭 12M~15M)
(접합), 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<
가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(2011.12.27 변경승인)<공
공주택 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

7. 공부와의 차이

없 음.

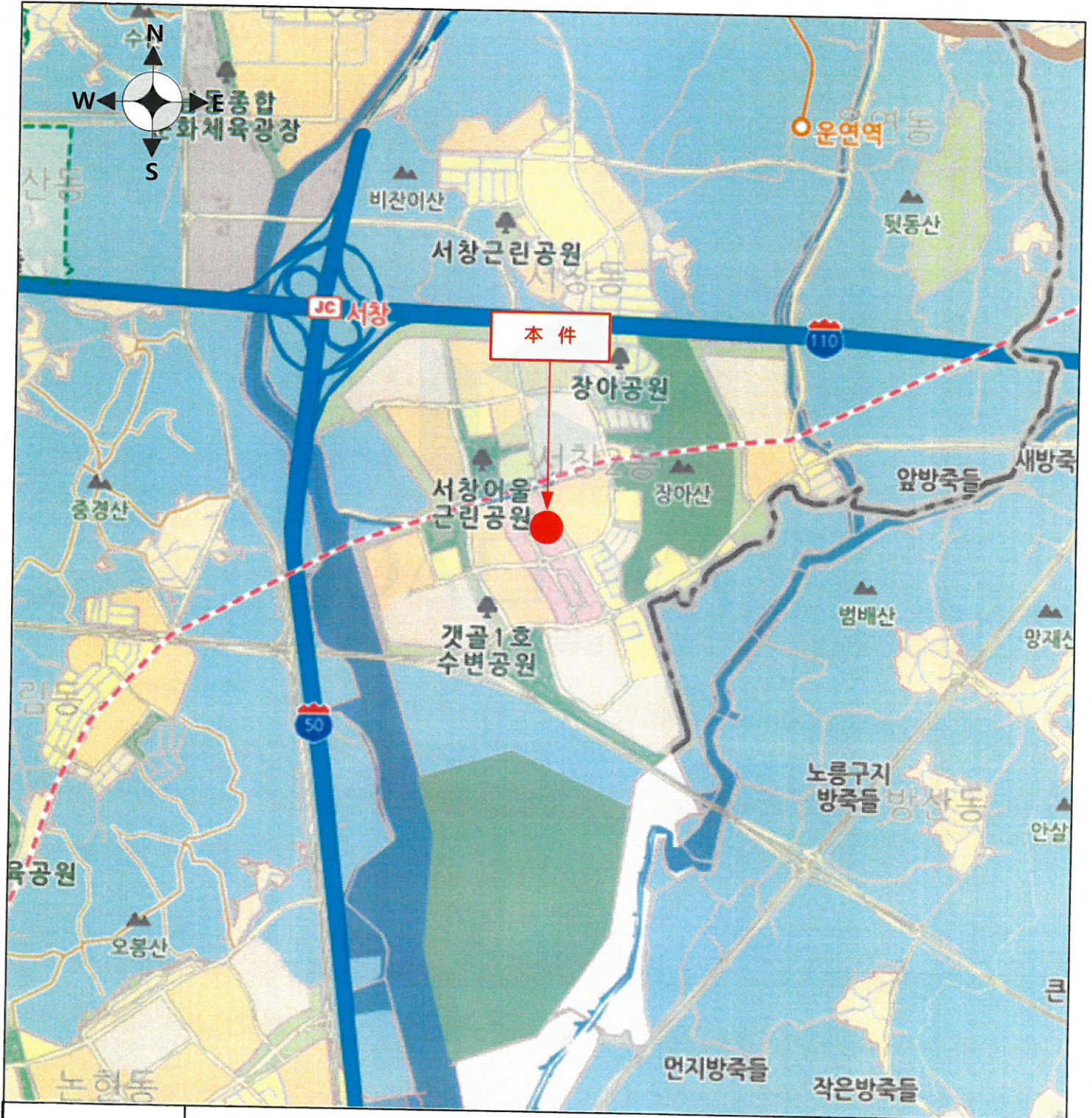
8. 임대 관계

미 상 임.

9. 기타 참고사항

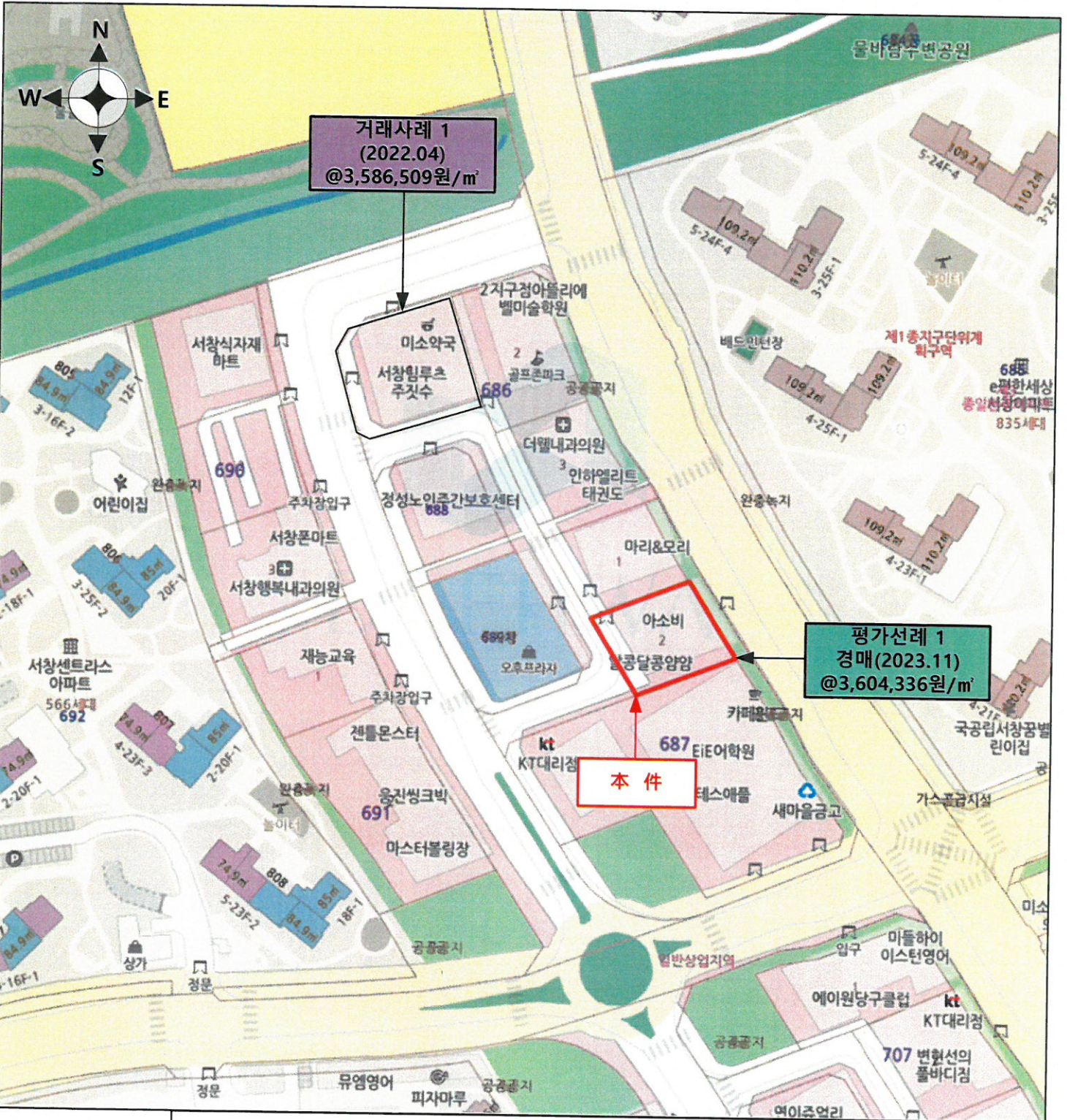
없 음.

광역위치도



소재지	인천광역시 남동구 서창동 687-2 '스타프라자' 2층 206호
-----	-------------------------------------

위치도

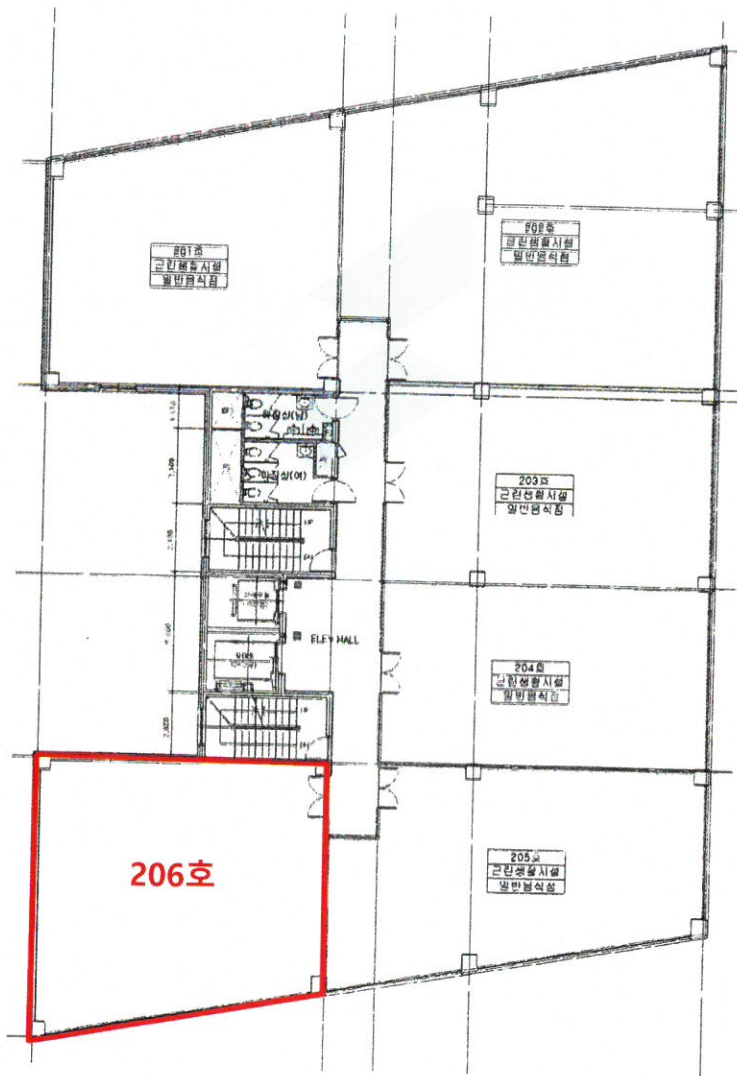


소재지

인천광역시 남동구 서창동 687-2 '스타프라자' 2층 206호

호별배치도 및 이용상황

NON SCALE



사 진 용 지



[본건 전경]



[206 호 내부]

수수료 청구서

계산새마을금고이사장 귀하

감정평가서번호 : 대화 06-2312-2-2387호

일금 육십오만일백원정 (₩650,100.-)

1. 2023. 12. 19자로 의뢰하신 『 인천광역시 남동구 서창동 687-2 스타프라자 2층 206호 부동산 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가. 평가수수료	537,040	※하한요율(80%) 적용
나. 여비	40,000	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,000	
기타실비	2,000	
특별용역비	—	
합계	₩591,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	₩59,100.-	
총계	₩650,100.-	
기납부착수금	—	
정산청구액	₩650,100.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(2312-2-2387)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★		
◆ 계산새마을금고2	: 9002-1512-3368-1	(예금주 : (주)대화감정평가법인경인지사)

2023. 12. 21

(주)대화감정평가법인 경인지사장

사업자등록번호 : 122-85-26141 대표자 : 유두형

(TEL. : (032)523-7272 FAX. : (032)523-7292)



수수료산정내역서

감정평가서번호 : 대화 06-2312-2-2387호

계산새마을금고이사장 귀하

일금 육십오만일백원정 (₩650,100.-)

수 수 료 산 정 평 가 초 가 액 U	내 역	금 액	조 건 표 속 산 표 U	5천만원 까지	200,000	
				1.0배분 평가액	433,000,000	5천만원 초과분
1.5배분 평가액			10억원 초과분	(평가가액 x 0.0008 x 0.8) + 316,000	50억원 초과분	(평가가액 x 0.0007 x 0.8) + 716,000
영업권보상평가액			100억원 초과분	(평가가액 x 0.0006 x 0.8) + 1,516,000	500억원 초과분	(평가가액 x 0.0005 x 0.8) + 5,516,000
총 액	₩433,000,000		1,000억원 초과분	(평가가액 x 0.0004 x 0.8) + 13,516,000	3,000억원 초과분	(평가가액 x 0.0003 x 0.8) + 37,516,000
			6,000억원 초과분	(평가가액 x 0.0002 x 0.8) + 85,516,000	1조원 초과분	(평가가액 x 0.0001 x 0.8) + 165,516,000

구 분	적 요	금 액
순 평 가 액	기초가격 - 영업권보상평가액	₩433,000,000
기 초 수 수 료	(순평가액 x 0.0011 x 0.8) + 156,000	₩537,040
1. 평 가 수 수 료	1.0 배 수수료	기초수수료 x $\frac{433,000,000}{433,000,000} \times 1.0$
	1.5 배 수수료	-
	영업보상 수수료	
	소 계	₩537,040
2. 실 비	여 비	출장비
	토 지 조 사 비	필지 x 15,000원
	물 건 조 사 비	1건 x 10,000원
	기 타	토지이용, 등기 등
	소 계	₩54,000
합 계	1.평가수수료 + 2.실비(천원미만 절사)	₩591,000
부 가 가 치 세		₩59,100
총 계	합 계 + 부가가치세	₩650,100

2023.12.19.자로 의뢰하신 『 인천광역시 남동구 서창동 687-2 스타프라자 2층 206호 부동산 』의 감정 평가수수료 산정내역이 위와 같음을 알려드립니다.

(주)대화감정평가법인 경인지사

인천광역시 부평구 마장로256, 501호(산곡동, 산곡프라자)
(TEL. : (032)523-7272 FAX. : (032)523-7292)

