

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주
건명	박에스더 소유물건 (2024타경1572)
감정서번호	SH241006

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

산호감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
홍범기

(인)

감정평가액	일십억오천삼십오만이천오십원정(₩1,050,352,050.-)					
의뢰인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 논산지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	박에스더 (2024타경1572)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.17	2024.10.16 ~ 2024.10.17	2024.10.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	261	토지	261	1,485,000	387,585,000
	건물	489.85	건물	489.85	1,353,000	662,767,050
		이	하	여	백	
합계					₩1,050,352,050	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청남도 부여군 부여읍 관북리	120-1	대	일반상업지역	261	261	1,485,000	387,585,000	
2	" [도로명주소] 충청남도 부여군 부여읍 흑천로8번길 26	120-1 위 지상 제1동	주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 3층 1층 2층 3층 옥탑1층	108.47	489.85	1,353,000	662,767,050	현황 '주택 및 소매점' 1,650,000 x 41/50
합 계								₩1,050,352,050.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 부여군 부여읍 관북리에 소재하는 부동산에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 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 가액인 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 가격조사완료일인 ‘2024. 10. 17’ 을 기준시점으로 결정함.

5. 감정평가기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가와 관련된 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

가. 개요

- 1) 감정평가는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익 방식 등이 있음.
- 2) 원가방식이란 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, ‘대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가’ 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식을 말한다.
- 3) 비교방식이란 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법으로서, ‘대상물건이 어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가’ 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식을 말한다.
- 4) 수익방식이란 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, ‘대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가’ 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식을 말한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지의 감정평가방법

1) 근거규정

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에서는 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다고 규정하고 있음.

2) 공시지가기준법의 개요

공시지가기준법이란 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다. 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 공시지가기준법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액(試算價額)을 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 합리성을 검토할 때에는 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다.

3) 거래사례비교법의 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 말한다.

4) 본건의 감정평가방법

본건 토지는 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 갖는 표준지 공시지가를 기준으로 하여, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률·지역요인 및 개별요인 비교·그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 평가하는 공시지가기준법을 적용하여 감정평가 하였으며, 공시지가기준법의 합리성 검토는 거래사례비교법에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 건물의 감정평가방법

1) 근거규정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가)에서는 건물을 감정평가 할 때에는 원가법을 적용하여야 한다고 규정하고 있음.

2) 본건의 감정평가방법

본건 건물은 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제요인을 종합 참작하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修政)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 건물만에 대한 거래사례의 포착 및 수익환원법의 적용이 어려운 바, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 ②항에 의한 합리성 검토는 동조 단서 규정에 따라 생략하였음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건 기호2 건물의 의뢰목록상 용도는 ‘주택’ 이나 일반건축물대장 및 현황은 『소매점(1층) 및 주택(2,3층)』 이며, 재조달원가 산정시 건물에 대한 부대설비 및 부합물(확장형 발코니, 샷시, 가추 등)을 포함하여 감정평가 하였음.

나. 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 의뢰인이 제시한 목록에 의하였으며, 후첨 ‘지적 및 건물개황도’ 는 개략적으로 도시한 것으로서, 정확한 토지 및 건물의 면적, 지적 및 경계, 도로의 위치 등은 측량을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

II-1. 대상물건의 개요

구분	기호	소재지	지번	지목	평가면적 (㎡)	이용상황	용도지역	2024.1.1 개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	충청남도 부여군 부여읍 관북리	120-1	대	261	주상용	일반상업	856.800
건물	2		120-1 위 지상 제1동	<ul style="list-style-type: none"> 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 주택 [현황 소매점 및 주택] 1 층 : 108.47㎡ (소매점) 2 층 : 184.04㎡ (다가구주택) 3 층 : 184.04㎡ (다가구주택) 옥탑1층 : 13.30㎡ (계단실) <hr/> 면적 합계 : 489.85㎡				사용승인일 2014.12.24.

II-2. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지의 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[공시기준일 : 2024. 1. 1]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	부여읍 관북리 134	115	대	주상용	일반상업	세각 (가)	가장형 평지	500,500

나. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함.

용도지역	지가변동률(%)	비고
상업지역	충청남도 부여군 (24.01.01~24.10.17) 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.081 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.009 $(1 + 0.00081) * (1 + 0.00009 * 47/31)$ ≈ 1.00095	최종 고시월의 지가변동률을 연장 적용함

다. 지역요인 비교

대상 토지와 비교표준지는 인근지역 또는 동일수급권 내에 소재하며, 지역요인은 대체로 유사함. < 1.00 >

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

구분	조건		항목
상업지대 주택지대 공업지대	가로조건		가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등
	접근조건	상업지대	상업지역 중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 접근성 등
		주택지대	인근 대중교통시설과의 접근성, 인근상가와의 접근성, 공공 및 편익시설 과의 접근성 등
		공업지대	인근교통시설과의 거리 및 접근성 등
	환경조건	상업지대	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등
		주택지대	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
		공업지대	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경 등
	획지조건		면적, 접면너비, 깊이, 형상 , 방위, 고저, 접면도로상태 등
	행정조건		용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건		장래의 동향, 기타 가치형성에 영향을 미치는 요인 등

2) 개별요인 비교

기호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.040
본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상등)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 취지

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 대법원2004.5.14. 선고 2003다38207호 판결 및 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거, 인근 지가수준 및 유사 사례와의 균형과 형평성 유지를 통한 적절한 가치의 산정을 위하여 그 밖의 요인으로 보정함.

2) 인근지역 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	지목	평가면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
①	부여읍 쌍북리 542-*	대	199	일반상업	1,201,000	2021.4.8.	행정소송 (보상)

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 적용사례의 선정 및 보정방식

상기 가격조사자료 중 비교표준지와 용도지역, 실제이용상황 등 가치형성요인 등이 유사하고, 인근지역 또는 동일수급권 내에 소재하는 ‘**감정평가사례 기호 ①**’ 을 선정하였으며, 그 밖의 요인 보정 산식은 적용사례기준 비교표준지가액을 기준시점 현재의 비교표준지가액으로 나누는 방식을 적용함.

$$\begin{aligned}
 & \text{사례기준 표준지 평가액} \\
 & \text{(사례단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치)} \\
 \text{그 밖의 요인보정치} = & \frac{\text{사례기준 표준지 평가액}}{\text{표준지 공시지가 시점수정}} \\
 & \text{(표준지 공시지가} \times \text{시점수정치)}
 \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로서, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하기 위하여 거래사례비교법을 적용함.

나. 거래사례 선정

[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	거래면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
②	부여읍 구아리 308-*	대	192	일반상업	1,350,490	259,294,030	2022. 10. 28.
		토지 거래가액 추정: $567,563,230 - 1,060,000 \times 290.82 = 259,294,030$					

다. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격 수준으로 정상화하는 과정을 의미하며, 상기 선정된 거래사례는 별도의 사정보정은 필요하지 아니한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정(지가변동률)

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 용도 지역별 지가변동률을 적용함.

사례기호	지가변동률(%)	비고
②	충청남도 부여군 (22.10.28~24.10.17) (상업) 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.000 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.054 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.005 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.030 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.081 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.009 $(1 + 0.00000 * 4/31) * (1 + 0.00054) * (1 - 0.00005)$ $* (1 + 0.00030) * (1 + 0.00081) * (1 + 0.00009 * 47/31)$ ≈ 1.00174	최종고시월의 변동률을 연장적용함

마. 지역요인 비교

거래사례와 대상토지는 인근지역 또는 동일수급권 내에 위치하여 지역요인은 상호 유사한 편임.(1.00)

바. 개별요인비교

기호	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	②	1.00	1.00	1.00	1.050	1.00	1.00	1.050
본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(각지등)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례단가 (원/㎡)		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	②	1,350,490	1.00	1.00174	1.00	1.050	1,420,482	1,420,000

3. 공시지가기준법의 합리성 검토

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	1,485,000	1,420,000
합리성 검토	공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 비교적 유사하여, 공시지가기준법에 의한 시산가액은 합리적인 것으로 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II-3. 건물 감정평가액 산출근거

1. 재조달원가 결정

가. 개요

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액으로서, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 한다.

나. 표준단가

[출처: 한국감정원 건물신축단가표(2023년도)]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조 평지붕	3	1,640,000	50 (45-55)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조 평지붕	2	1,513,000	50 (45-55)

다. 재조달원가의 결정

본 건물의 재조달원가는 상기의 건물신축단가표·사용자재의 품질·시공방법 및 시공정도·구조·부대설비 및 부합물 등을 종합적으로 고려하여 적용 재조달원가를 결정하였음.

기호	구조	용도	구분	재조달원가(원/㎡)
2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층	소매점 및 다가구주택	1~3층, 옥탑1층	1,650,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감가수정 및 적용단가의 결정

가. 개요

감가수정이란 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에, 그 감가요인(물리적, 기능적, 경제적)을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에서의 대상물건의 가액을 적정화하는 것으로서 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

나. 감가수정 및 적용단가의 결정

기호	제조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과연수	잔존연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
2	1,650,000	50	9	41	0.8200	1,353,000	정액법

※ 잔존가치율 = 잔존연수/(총)내용연수

II-4. 감정평가액 결정

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 근거하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

기호	소재지	지번	지목/ 용도	평가면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	충청남도 부여군 부여읍 관북리	120-1	대	261	1,485,000	387,585,000	토지
2		120-1 위 지상 제1동	소매점 및 다가구주택	489.85	1,353,000	662,767,050	건물
합 계						1,050,352,050	-

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

충청남도 부여군 부여읍 관북리에 소재하는 부동산으로서, 부근은 근린생활시설 및 주택 등이 혼재하는 지역으로서, 북동측 인근에 '부여여자고등학교'가 소재하고 북서측 인근에는 '관북리유적'이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

장방형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남측 및 서측으로 약 5~7미터 내외의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 경관지구기타(특화경관지구/2), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역), 역사문화환경 보존육성지구, 상대보호구역, 현상변경허가 대상구역(2019-07-22), 역사문화환경보존지역, 하수처리구역.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (4) 부합물 및 종물	(2) 이용상태 (5) 공부와의 차이	(3) 설비내역 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)
----------------------------	-------------------------	------------------------------------

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 건물로서,
 외 벽: 외장석재 등 마감,
 내 벽: 벽지 및 타일 등 마감,
 바닥: 타일 등 마감,
 창 호: 샷시창호임.

(2) 이용상태

1층: 근린생활시설(소매점), 2,3층 각: 다가구주택, 옥탑1층: 계단실로 이용 중임.

(3) 설비내역

위생 및 급·배수시설, 난방시설, 화재경보시설 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

확장형발코니, 샷시, 가추 등의 부합물은 재조달원가 산정시 포함하여 감정평가 하였음.

(5) 공부와의 차이

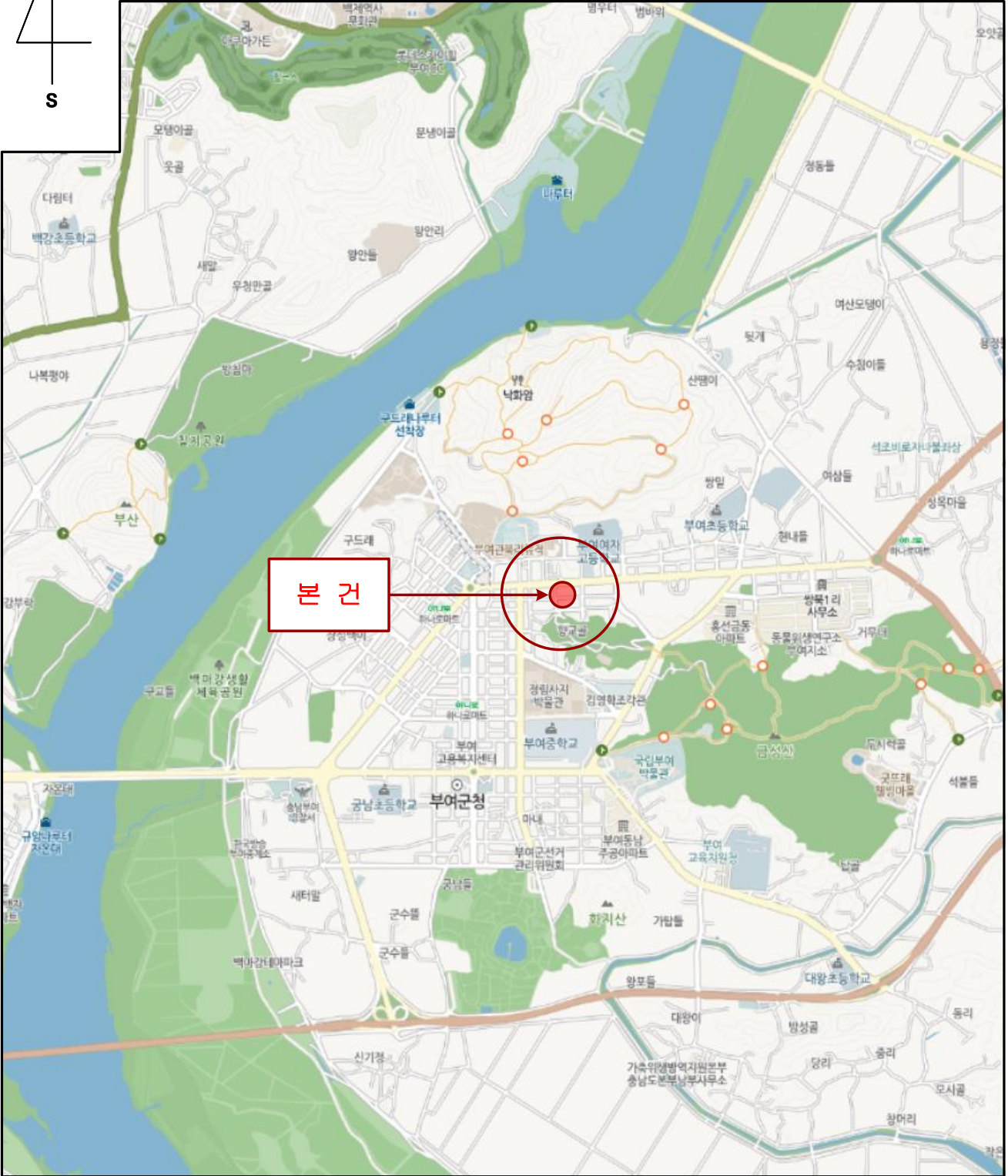
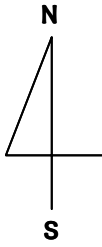
본 건물의 의뢰목록상 용도는 '주택' 이나 일반건축물대장 및 현황은 '소매점(1층) 및 주택(2,3층)' 임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 임대관계는 미상임.

광역위치도

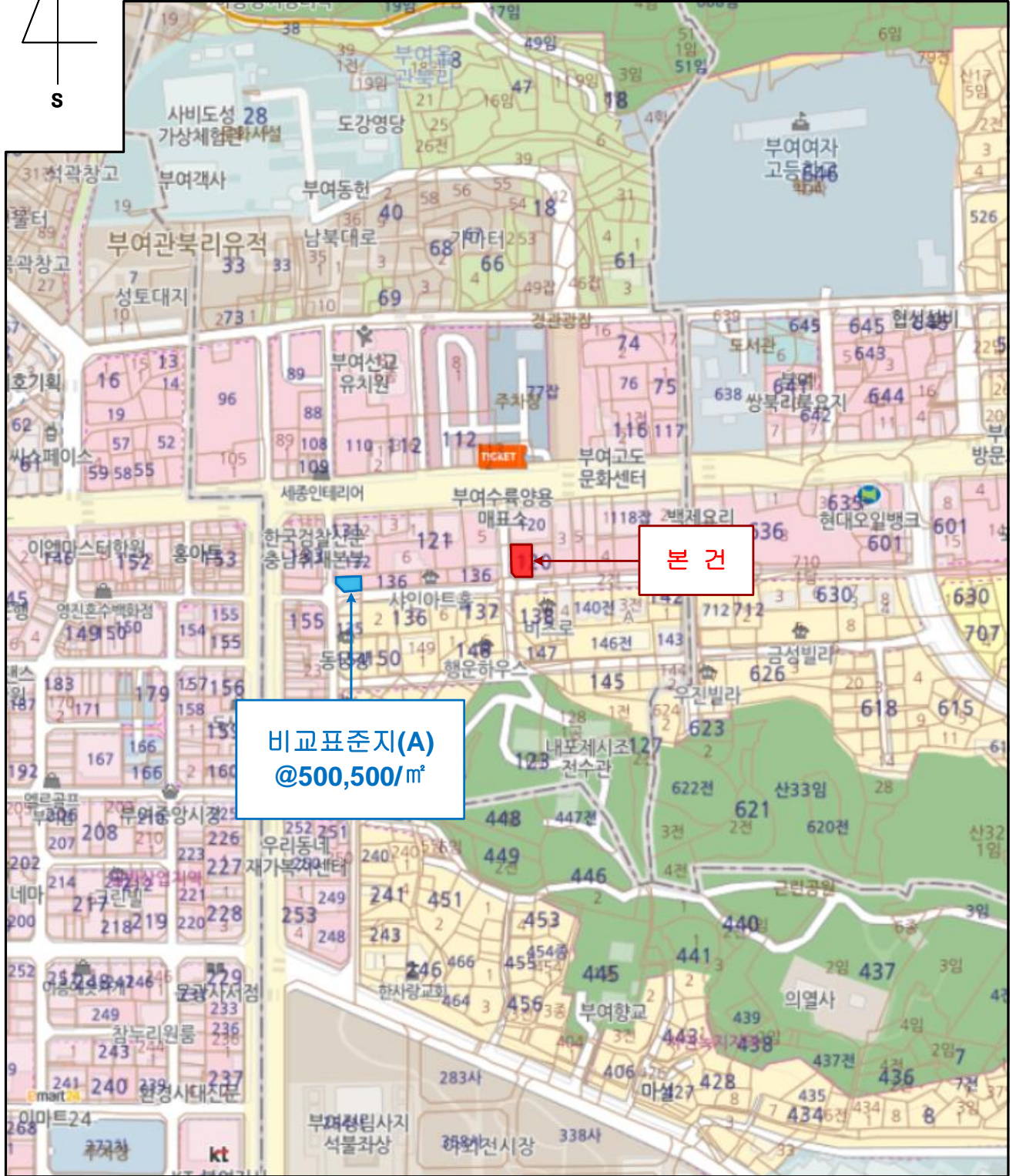
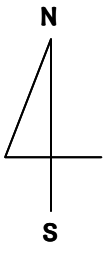
충청남도 부여군 부여읍 관북리 120-1



본건

위 치 도

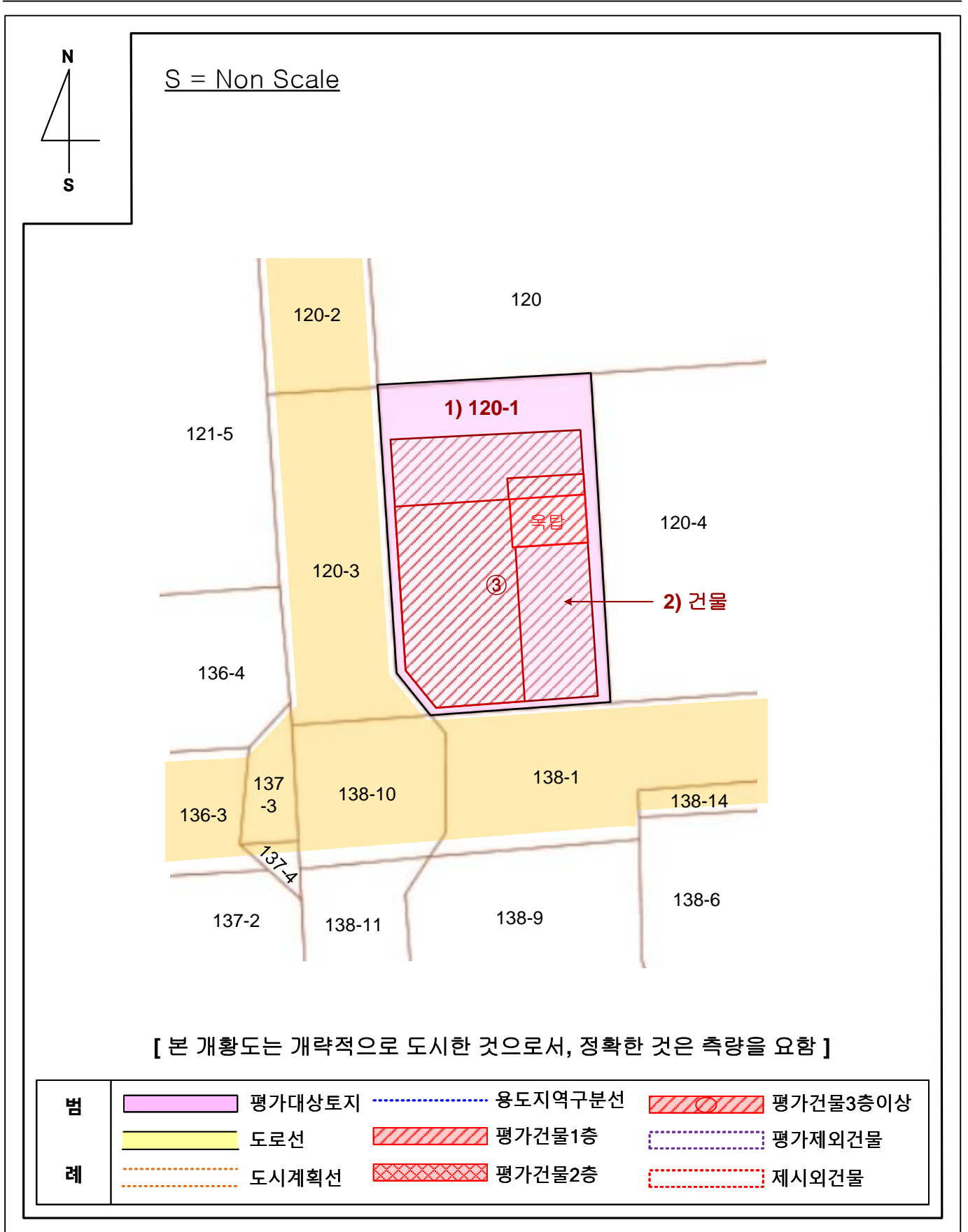
충청남도 부여군 부여읍 관북리 120-1



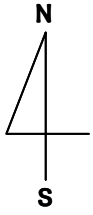
본 건

비교표준지(A)
@500,500/m²

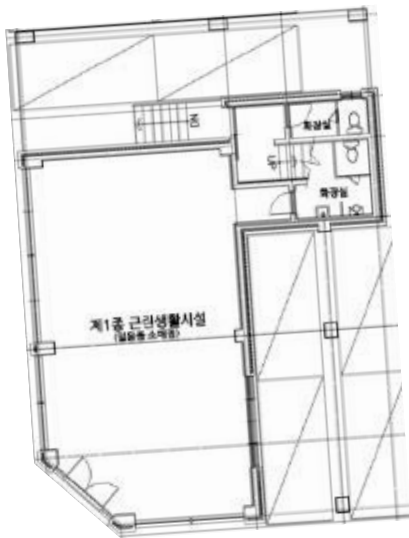
지적 및 건물 개황도



지적 및 건물 개황도



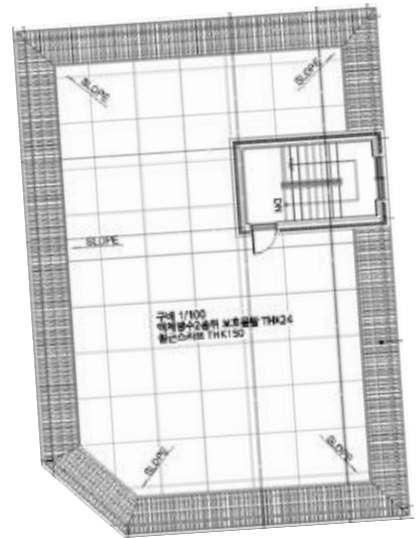
S = Non Scale
[건물 층별 평면도]



2) 1층



2) 2~3층 (동일)



2) 옥탑1층

[면적산출근거 : 공부상면적]

기호2) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 주택 [현황 주택 및 근린생활시설]

1층 : 108.47㎡

2층 : 184.04㎡

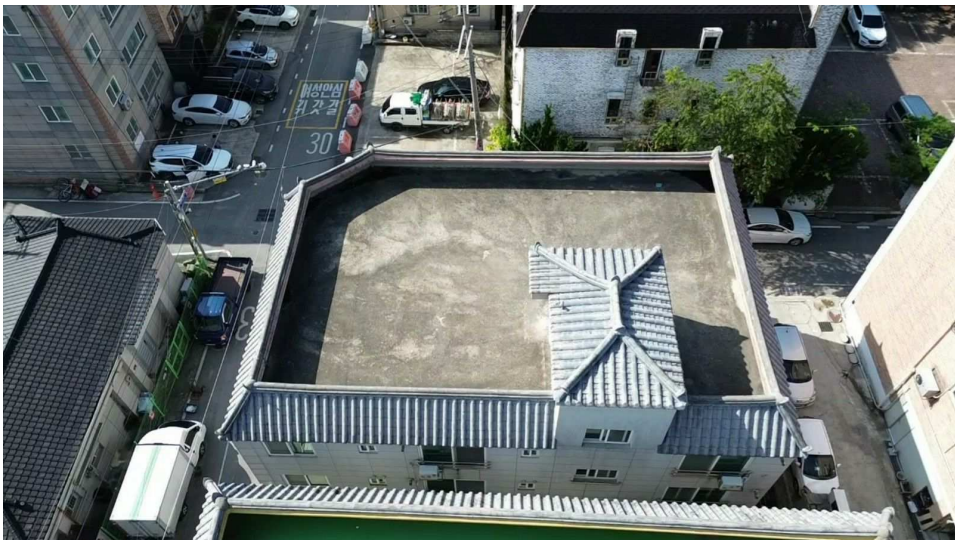
3층 : 184.04㎡

옥탑1층 : 13.3㎡

사 진 용 지



본건 기호1,2 (남서측에서 촬영)



본건 기호1,2 (동측에서 촬영)

사 진 용 지



기호2 건물 (본 건)



기호2 건물 (본 건)



기호2 건물 (1층 근린생활시설)



기호2 건물 (1층 주차장 등)

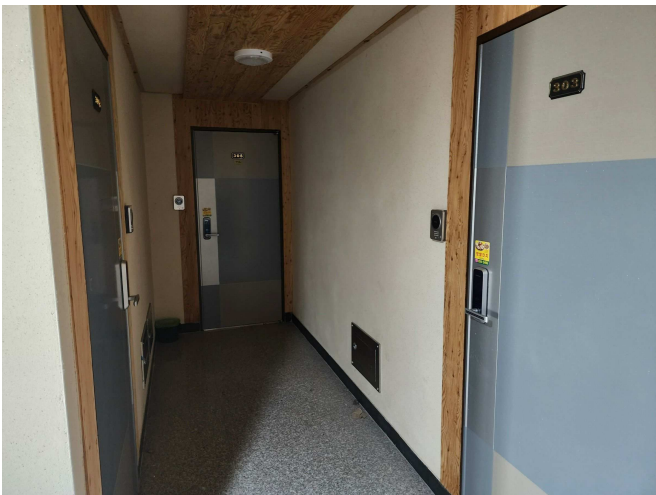
사 진 용 지



기호2 건물(2층)



기호2 건물(2층)



기호2 건물(3층)



기호2 건물(3층)

사 진 용 지



기호2 건물 (옥탑층)



인접도로 및 주위환경



인접도로 및 주위환경



주위환경