

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 뉴미래개발
소유물건(2025타경101486)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
김은표

감정평가서번호: P250527-301



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.

공공감정평가사사무소



사 진 용 지

건 명: 주식회사 뉴미래개발 소유물건(2025 타경 101486)

본 건 전 경



(토지)감정평가표

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

감정평가사
최태학





| | | | | | | |
|---------------------------------------|---------------------------------|-------------|------------|-------------------------|----------------|---------------|
| 감정평가액 | 삼십사억사십삼만사천원정 (₩3,400,434,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김은표 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 부산지방법원 서부지원 경매3계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 주식회사 뉴미래개발 (2025타경101486) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 등 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2025.06.04 | 2025.05.29 ~ 2025.06.04 | 2025.06.04 | |
| 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 | 125,942 | 토지 | 125,942 | 27,000 | 3,400,434,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| 합 계 | | | | | ₩3,400,434,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 북구 덕천동 소재 "양덕여자중학교" 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 부산지방법원 서부지원에서 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없습니다.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.
- 2) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, "공시지가기준법"으로 가액을 산출할 때 거래사례와 비교하여 그 격차율을 그 밖의 요인으로 보정하였는바, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 비교 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 현장조사일인 2025년 06월 04일자입니다.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 05월 29일자고, 가격조사 완료일은 2025년 06월 04일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건 평가시 물적 동일성의 확인(소재지, 면적, 위치 등)은 감정신청서 및 지적공부 등을 기준하였습니다.
- 2) 본건은 대부분 자연림 상태로서 임지상의 입목은 거래관행상 임지와 일체로 거래되는바, 임지에 포함하여 평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건 토지는 광평수이고 급경사지로서 분묘의 소재 등에 대하여는 정확한 조사가 불가능한바, 경매 입찰시 분묘 소재 여부에 대해 재확인하시기 바랍니다.
- 4) 본건 감정평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 마스킹(*) 처리하였습니다.
- 5) 본건은 경매 목적의 감정평가로서, 평가목적에 달리하는 경우 기준시점, 평가조건, 가격의 종류 등에 따라 감정가격이 차이가 발생하므로 본건 평가가격은 경매 목적 이외의 다른 목적을 위한 감정가격으로 사용할 수 없으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

부산광역시 북구 덕천동 산118-1

| | 기호 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 및 지 세 | 2025년 개별공시지가 (원/㎡) |
|-----|----|----|-----------|----------|----------|----------|-------------|--------------------------|
| 토 지 | 1 | 임야 | 125,942 | 자연림 | 자연녹지 | 맹지 | 부정형 급경사 | 14,900 |
| | 합 | 계 | 125,942 | | | - | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교 표준지 선정

1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교 표준지를 선정함.

2) 표준지공시지가

【부산광역시 북구】

【공시기준일 : 2025. 01. 01】

| 기호 | 일련 번호 | 소재지 지 번 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|----|---------------|---------------|----|-----------|----------|----------|----------|------------|---------------|----|
| #A | 26320- 562 | 덕천동 산133-7 | 임야 | 13,878 | 자연림 | 자연녹지 | 맹지 | 사다리 급경사 | 24,600 | - |
| #B | 26320- 362 | 만덕동 산159 | 임야 | 14,479 | 자연림 | 자연녹지 | 맹지 | 사다리 급경사 | 15,400 | - |

3) 비교표준지 선정

비교 표준지 공시지가 중 대상 토지와 동일 수급권 내 유사지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 【기호 #A】를 비교 표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

【부산광역시 북구 녹지지역】

| 기 간 | 지가변동률(%) | 비 고 |
|----------------------------------|----------|--|
| 2025.01.01 ~ 2025.04.30 | 0.502 | 2025년도 04월까지 누계 |
| 2025.04.01 ~ 2025.04.30 | 0.097 | 2025년도 04월분 |
| 누 계 (2025.01.01 ~ 2025.06.04) | 0.616 | $(1 + 0.00502) \times (1 + 0.00097 \times 35/30)$ ≈ 1.00616 |

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.
 ※ 2025년 05월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 04월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

| | |
|----------|------------------------------------|
| 지역요인 비교치 | 1.00 |
| 결정 의견 | 본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는바, 지역요인은 유사함 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

개별요인비교는 비교표준지와 감정평가 대상토지의 접근조건, 자연조건, 행정적조건, 기타조건 등을 종합 분석하여 개별요인 비교치를 결정하였음.

▶ 표준지 #A)와 본건 기호 1)

【임야지대】

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 | 격차율 | 비고 |
|--------|----------------|--------------------------|-------|--|
| 접근 조건 | 교통의 편부 등 | 인근역과의 접근성 | 1.20 | 본건은 비교표준지 대비 교통의 편부, 인근 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 우세함. |
| | | 인근취락과의 접근성 | | |
| | | 임도의 배치, 폭, 구조 등 | | |
| | | 반출지점까지의 거리 | | |
| | | 반출지점에서 시장까지의 거리 | | |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 0.70 | 본건은 비교표준지 대비 경사, 고저, 면적 등 자연조건에서 열세함. |
| | 지세, 방위 등 | 표고 | | |
| | | 방위 | | |
| | | 경사 | | |
| | | 경사면의 위치 | | |
| | | 경사의 굴곡 | | |
| 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도 | 1.00 | 본건과 비교표준지는 행정적조건에서 상호 대등함. |
| | | 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 | | |
| | | 기타규제 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 | 1.00 | 본건과 비교표준지는 기타조건에서 상호 대등함. |
| 누 계 | | | 0.840 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 302-41-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(2004.5.14 선고 2003다38207 판결, 2003.7.25선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

▶ 감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항

감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정
2. 시점수정
3. 지역요인 비교
4. 개별요인 비교
5. 그 밖의 요인 보정

▶ 토지보상평가지침 제16조

- ① 토지 보상평가에 있어서 시점수정·지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에는 그 밖의 요인 보정을 할 수 있다.
- ② 그 밖의 요인 보정을 하는 경우에는 해당 공익사업의 시행에 따른 가치의 변동은 고려하지 아니한다.
- ③ 그 밖의 요인 보정을 하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역(이하 "인근지역 등"이라 한다)의 정상적인 거래사례나 보상사례(이하 "거래사례 등"이라 한다)를 참작할 수 있다.
- ④ 그 밖의 요인 보정은 다음 각 호의 순서에 따라 행한다.
 1. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거
 2. 거래사례 등 기준 격차율 산정
 3. 실거래가 분석 등을 통한 검증
 4. 그 밖의 요인 보정치의 결정
- ⑤ 제4항제4호의 그 밖의 요인 보정치는 거래사례 등을 기준으로 산정한 격차율과 실거래가 분석 등을 통한 검증 결과 등을 종합적으로 고려하여 적정한 수치로 결정하되, 소수점 이하 둘째 자리까지 표시함을 원칙으로 한다.
- ⑥ 그 밖의 요인 보정을 한 경우에는 그 산출근거를 감정평가서에 구체적이고 명확하게 기재한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▶ 대법원 2003다38207 판결(2004.5.14 선고)

(중략) 수용 대상 토지의 정당한 보상액을 산정함에 있어서 인근 유사 토지의 거래사례나 보상선례를 반드시 참작하여야 하는 것은 아니며, 다만 인근 유사 토지의 정상거래사례가 있고 그 거래가격이 정상적인 것으로서 적절한 보상액 평가에 영향을 미칠 수 있는 것임이 입증된 경우에는 이를 참작할 수 있다고 할 것이고...

▶ 대법원 2002두5054 판결(2003.7.25, 선고)

(중략) 토지수용보상액 산정에 관한 관계 법령의 규정을 종합하여 보면, 수용대상토지에 대한 보상액을 산정하는 경우에 인근 유사토지의 거래사례나 보상선례를 반드시 조사하여 참작하여야 하는 것은 아니며, 다만 인근 유사토지의 거래사례나 보상선례가 있고 그 가격이 정상적인 것으로서 적절한 보상액 평가에 영향을 미칠 수 있는 것임이 인정된 경우에 한하여 이를 참작할 수 있을 뿐...

2) 가격자료

(1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【부산광역시 북구】

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 | 이용 상황 | 토지단가 (원/㎡) | 가격시점 | 평가목적 (사업명) |
|----|-------------|----|-------------------|------|-------|------------|------------|------------|
| a | 만덕동 산158-* | 임야 | 8,834 중 330.5 | 자연녹지 | 자연림 | 47,300 | 2024.09.04 | 경매 |
| b | 만덕동 산166-6* | 임야 | 9,918 | 자연녹지 | 자연림 | 56,000 | 2022.02.08 | 담보 |
| c | 구포동 산48-* | 임야 | 894,364 중 223.591 | 자연녹지 | 자연림 | 5,900 | 2021.12.07 | 공매 |
| d | 구포동 산23-* | 임야 | 39,342 중 23,730 | 자연녹지 | 자연림 | 27,000 | 2024.12.17 | 경매 |

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 ÷ 토지면적

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 유사 부동산의 거래사례

【부산광역시 북구】

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도 지역 | 거래가액 (원) | 토지단가 (원/㎡) | 거래시점 | 비고 |
|----|-------------|----|--------------------|------------|-------------|------------|------------|--------|
| ① | 덕천동 산34-* | 임야 | 21,465 | 자연녹지, 개발제한 | 429,300,000 | 20,000 | 2020.12.30 | 토지만 거래 |
| ② | 덕천동 산14* | 임야 | 31,636 중 991.74 | 자연녹지 | 22,000,000 | 22,183 | 2019.08.22 | 토지만 거래 |
| ③ | 만덕동 산132-1* | 임야 | 9,484 | 자연녹지 | 425,000,000 | 44,812 | 2022.10.15 | 토지만 거래 |
| ④ | 만덕동 산166-6* | 임야 | 9,918 | 자연녹지 | 600,000,000 | 60,496 | 2022.01.10 | 토지만 거래 |

※ 토지단가 = 거래가격 ÷ 토지면적

※ 자료출처(실거래) : 감정평가정보체계(한국부동산원).

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

| 용도지역 | 주위환경 | 표준적 용도 | 접면도로 등 | 시세수준 (원/㎡) | 비고 |
|--------|------------|--------|--------|---------------------------|-----------------|
| 자연녹지지역 | 시가지주변 야산지대 | 자연림 | 맹지 | @20,000 ~ @50,000/㎡ 내외 | 실거래가자료 및 현장조사 등 |

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

사례 토지단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인의 비교 × 개별요인의 비교

표준지공시지가 × 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 사례 선정

| | |
|-------|---|
| 선정 사례 | 거래사례 ③ |
| 선정 의견 | 위 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음. |

(3) 격차율 산정

※ 비교표준지 #A 격차율 산정

| 사례 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 격차율 |
|--------------------------------------|---|----------|----------|----------|-----------|---------------|-------------|
| 표준지 기호 | 공시지가 (원/㎡) | | | | | | |
| 거래사례 ③ | 44,812 | 1.00 | 1.01865 | 1.00 | 0.700 | 31,953 | 1.290 |
| #A | 24,600 | — | 1.00616 | — | — | 24,752 | |
| 사정보정 | 사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음. | | | | | | |
| 시점수정 | 【부산광역시 북구 녹지지역】 2022.10.15 ~ 2025.06.04 : 1.01865 | | | | | | |
| 지역요인 | 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. | | | | | | |
| 개별요인 | 가로 조건 | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 |
| | — | 1.00 | 0.70 | — | 1.00 | 1.00 | 0.700 |
| 비교표준지는 거래사례 대비 자연조건(경사, 고저 등)에서 열세함. | | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

| | |
|-------------|---|
| 그 밖의 요인 보정치 | 1.29 |
| 결정 의견 | 상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 29% 상향 보정함. |

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

| 기호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 그 밖의 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|----|---------------|---------|------|-------|------------|---------------|---------------|
| 1 | 24,600 | 1.00616 | 1.00 | 0.840 | 1.29 | 26,821 | 27,000 |

※ 토지단가는 백원 단위에서 사사오입 하였음.

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 기호 | 사정면적(㎡) | 단가(원/㎡) | 시산가액(원) | 비 고 |
|----|---------|---------|------------------|-----|
| 1 | 125,942 | 27,000 | 3,400,434,000 | - |
| 합계 | 125,942 | - | ₩3,400,434,000.- | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

| 구 분 | 사정면적(m ²) 및 수량 | 단가(원/m ²) | 감정평가액(원) | 비 고 |
|-----|-------------------------------|-----------------------|------------------|-----|
| 토 지 | 125,942 | 27,000 | 3,400,434,000 | - |
| 합 계 | 125,942 | - | ₩3,400,434,000.- | - |

2. 결정 의견

표준공시지가 기준 대상토지의 가액을 기준으로 가액 결정하되, 거래사례비교법에 의한 대상토지의 가격과 비교검토하여 그 적정성을 검토하는 것이 필요시 되나, 표준지공시지가 기준 대상토지가액 산정시 거래사례와 비교검토하여 그 격차율을 그 밖의 요인에서 보정 하였는바, 거래사례비교법에 의한 산출가격과의 비교검토는 따로 행하지 아니 하였으며 인근지역내의 평가사례, 기타거래사례, 인근 지가수준 등을 종합 참작하여 가격결정 하였음.

토지 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 | 부산광역시 북구 덕천동 | 산118-1 | 임야 | 자연녹지지역 | 125,942 | 125,942 | 27,000 | 3,400,434,000 | |
| | 합 계 | | | 이 | 하 | 여 | 백 | ₩3,400,434,000.- | |

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

본건은 부산광역시 북구 덕천동 소재 '양덕여자중학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 학교, 주택 주변의 야산지대로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 인근까지 소형 차량접근 가능하고, 서측 인근에 마을버스정류장 및 북측 근거리 부산 도시철도 3호선(숙등역)이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

북서하향의 급경사지대내 부정형 토지로서, 대부분 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나 인접 약 5m 내외의 학교 진입로를 통하여 차량접근 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역(2024-01-10), 상대보호구역(경혜여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(양덕여자중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(양덕초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(화영유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(양덕여자중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

—.

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

--.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

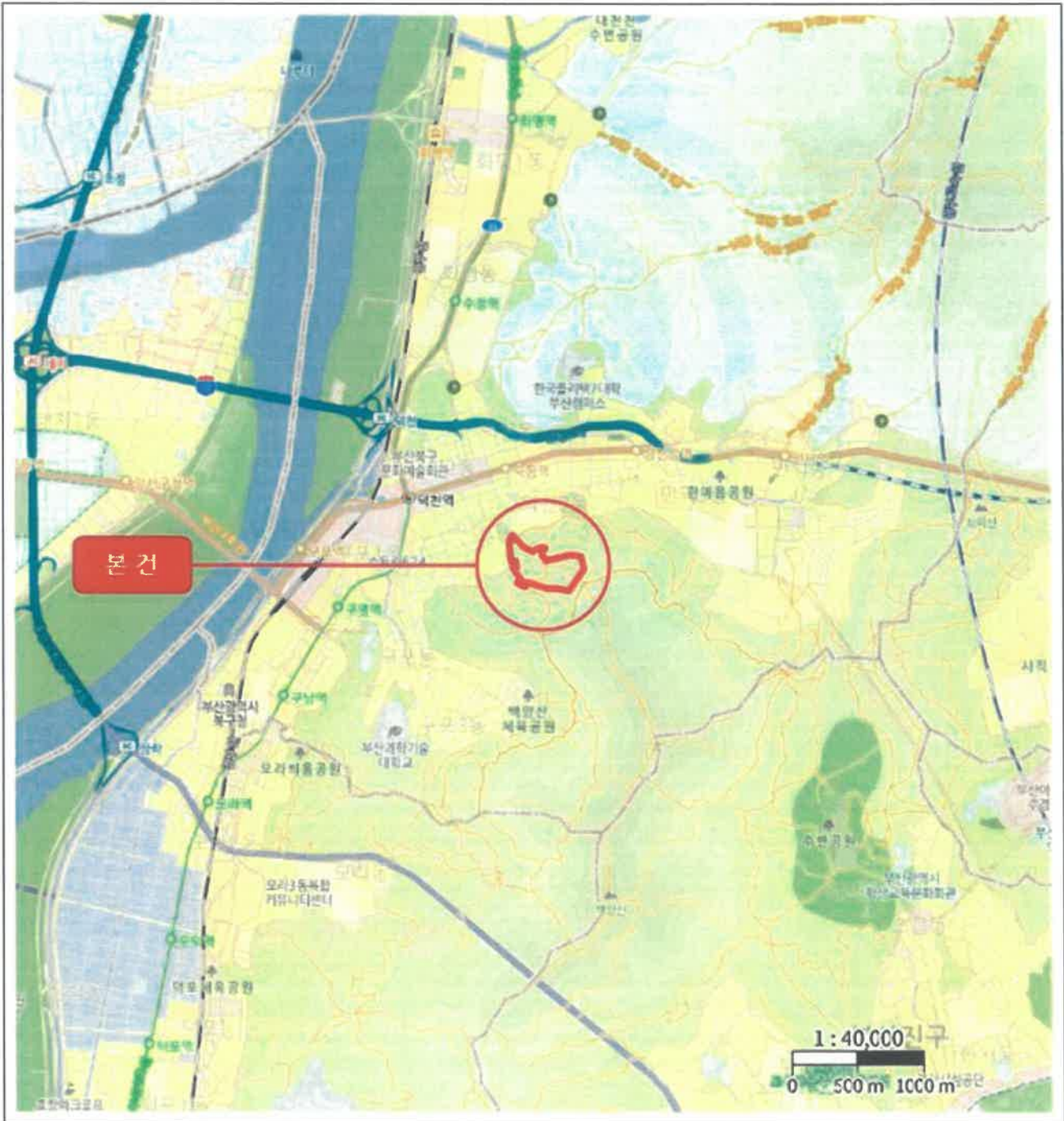
-임대관계: 미상임.

-기 타: 없 음.

광역위치도



소재지 부산광역시 북구 덕천동 산118-1번지



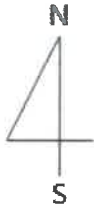
상세위치도



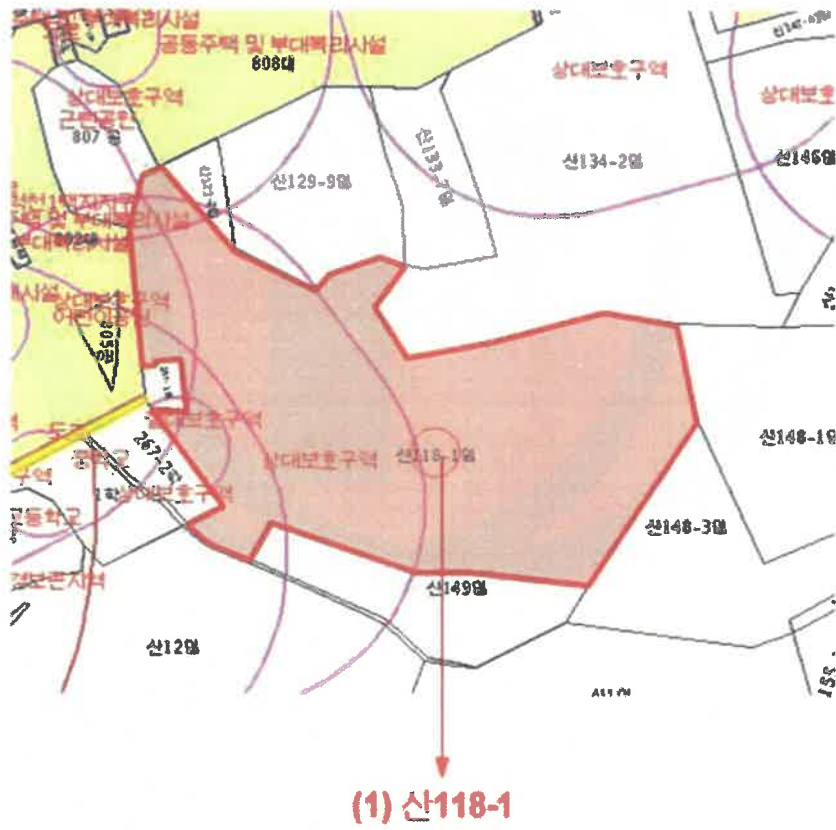
소재지 부산광역시 북구 덕천동 산118-1번지



지적 개황도



지적 개황도 : S = 1/6000



사 진 용 지



본건 주위 환경



본건 원경

사 진 용 지



본건 근경



본건 근경

사 진 용 지



본건 근경



본건 등산로변 내부 전경

사 진 용 지



본건 등산로변 내부 전경



본건 등산로변 내부 전경

사 진 용 지



본건 등산로변 내부 전경