

감정평가서

| | |
|-------|---------------------------|
| 의뢰인 | 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬 |
| 건명 | 원유경 소유물건(2024타경3616) |
| 감정서번호 | J2024-07-06 |

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.

장병선감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
장병선

(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|-------------------------------|-------------|------------|-------------------------|----------------|---------------|
| 감정평가액 | 일십삼억팔천팔백만원정(₩1,388,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 의정부지방법원 남양주지원 경매3계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 원유경 (2024타경3616) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.07.26 | 2024.07.25 ~ 2024.07.26 | 2024.07.29 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 다세대주택 | 6개호 | 다세대주택 | 6개호 | - | 1,388,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| 합계 | | | | | ₩1,388,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

(1) 감정평가 목적과 대상물건 개요

의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 남양주시 화도읍 마석우리 소재 “심석초등학교” 북동측 인근에 소재하는 다세대주택 1동 2층 201호 외 5개호입니다.

| 소재지 | 경기도 남양주시 화도읍 마석우리 198-4 외 | | | |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------|--------|
| 건물명, 층 호수 | 기호 1 : 1동 2층 201호 기호 2 : 1동 2층 202호 기호 4 : 1동 4층 401호 기호 5 : 1동 4층 402호 기호 6 : 1동 5층 501호 기호 7 : 1동 5층 502호 | | | |
| 용도 | 다세대주택 | 사용승인일 | - | |
| 면적 | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 대지권면적(㎡) | 전용률(%) |
| 기호 1 | 70.82 | - | - | - |
| 기호 2 | 70.82 | - | - | - |
| 기호 4 | 70.82 | - | - | - |
| 기호 5 | 70.82 | - | - | - |
| 기호 6 | 70.82 | - | - | - |
| 기호 7 | 70.82 | - | - | - |

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

이 감정평가의 기준시점은 대상 다세대주택의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 7월 26일로 하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

이 감정평가의 실지조사 기간은 2024년 07월 25일 ~ 2024년 07월 26일이며 사전조사, 공부발급 및 현장조사 등으로 실지조사를 실시하였습니다.

2. 가치기준 및 감정평가조건

대상 다세대주택에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 아래와 같습니다.

- 본건 주택은 평가시점일 현재 건축법상 사용승인을 받지 않은 건물로서 해당 시·군·읍으로부터 사용승인을 받을 것을 전제로 평가하였습니다.
- 본건 주택(단지형 다세대)은 토지의 지분이 정리되어있지 않은 상태로서 본 주택에 해당되는 적정지분의 대지권이 등기될 것을 전제로 하여 평가하였습니다.

3. 그 밖의 사항

- ① 대상 다세대주택에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 한국감정평가협회에서 발행한 물건별 배분비율에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였습니다.
- ② 본건 건물은 조사일 현재 미준공 상태로 건물사용승인을 얻지 못하여 집합건축물대장(건축물현황도 포함)의 발급이 불가능하여 귀제시목록을 공부로 하고 내부 구조 등은 소유자 또는 이해관계인 부재 및 폐문으로 인하여 평가전례 및 탐문조사에 의하여 작성하였으므로 실제 구조가 다를수 있으니 경매 진행시 참조하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

③ 건축허가 등 조사사항

- 건축허가번호

2018-도시건축과-신축허가-57(2018년04월26일 허가)

- 착공일 : 2020년04월02일

- 감정일 현재 일부 바닥재 미 마감 등을 제외하고는 완공된 상태로서 이를 고려하여 평가하였으며 사용승인 여부를 관련부서에 문의한바 건축주로부터 건물사용승인 신청이 접수되지 않아 현재까지 미승인 상태로 조사되었으나 구체적인 사유는 경매 참여시 재확인해야 될 것으로 사료됨.

④ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액의 산출근거

(1) 다세대주택의 감정평가방법의 적용

구분소유권의 대상이되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여, 대상 다세대주택과 가치형성요인이 같거나 비슷한 다세대주택의 거래사례와 비교하여 대상 다세대주택의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상 다세대주택의 감정평가액을 산정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례의 선정

다음의 거래사례 중 대상 다세대주택과 물적 유사성이 있는 <사례 #1>을 선정하였습니다.

| 사례 | 소재지 | 건물명 | 층/ 호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 | 자료 출처 | 거래시점 |
|----|----------------|-------------|------------|-------------|------------|--------------|-----------|------------|
| | | | | | | (단가: 원/㎡) | | 사용승인일 |
| #1 | 마석우리 462-11 | 우리가 110동 | 2층/ 000 | 51.96 | 47.34 | 220,000,000 | 실거래 자료 | 2024.01.29 |
| | | | | | | (@4,234,026) | | 2020.12.03 |
| #2 | 마석우리 437 | 주1동 | 2층/ 000 | 63.19 | 40.8 | 280,000,000 | 실거래 자료 | 2024.02.29 |
| | | | | | | (@4,431,080) | | 2023.02.06 |

▶ 단가 : 전유면적 기준

(3) 사정보정

인근 유사 다세대주택의 거래사례 및 시가수준 등을 종합적으로 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

(4) 시점수정

① 대상 다세대주택이 소재하는 경기도 동부1권의 “연립다세대 매매가격지수” (한국부동산원 발표 자료)를 활용하여 시점추정치를 산정하였습니다.

② 시점 수정치 산출

2024년 07월 이후 매매가격지수가 발표되지 아니하여 2024년 06월 지수를 연장하여 적용하였습니다.

▶ 사례#1의 거래시점 당시 가격지수 : 98.4 (2024.01)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 97.6 (2024.07)

▶ 시점 수정치 : $97.6/98.4 \div 0.9919$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(5) 지역요인 비교

대상 다세대주택과 거래사례 다세대주택은 동일한 인근지역 내의 주택으로서 지역요인은 대등합니다.(1.00)

(6) 가치형성요인 비교

(기호 1,2)

| 구분 | | 격차율 | | 비교 |
|--------------------|--------------------|-------|------|--------------------------------------------|
| 조건 | 세항목 | 사례 | 대상 | |
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성 | 1.00 | 0.85 | 대중교통의 편의성, 접근성, 차량이용의 편리성 등에서 열세함 |
| | 교육시설 등의배치 | | | |
| | 도심 및 상업,업무시설과의 접근성 | | | |
| | 차량이용의 편리성 | | | |
| | 공공 및 편익시설과의 배치 | | | |
| 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) | | | | |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드 | 1.00 | 0.90 | 건물의 마감상태, 현상 및 관리상태 등에서 열세함 |
| | 단지내 총세대수 및 최고층수 | | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | | |
| | 경과년수에 따른 노후도 | | | |
| | 단지내 면적구성(대형,중형,소형) | | | |
| 단지내 통로구조(복도식,계단식) | | | | |
| 호별요인 | 층별·효용(방법과 접근성 등) | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| | 향별 효용(일조,채광 등) | | | |
| | 위치별 효용(동별 및 라인별) | | | |
| | 전유부분의 면적과 대지사용권 크기 | | | |
| | 내부 평면방식(베이) | | | |
| 간선도로 및 철도 등 소음 | | | | |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 별도의 요인은 없음 |
| 가치형성요인 누계 | | 0.765 | | $0.85 \times 0.90 \times 1.00 \times 1.00$ |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(기호 4,5)

| 구분 | | 격차율 | | 비고 |
|------------|----------------------|-------|------|--------------------------------------------|
| 조건 | 세항목 | 사례 | 대상 | |
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성 | 1.00 | 0.85 | 대중교통의 편의성, 접근성, 차량이용의 편리성 등에서 열세함 |
| | 교육시설 등의배치 | | | |
| | 도심 및 상업,업무시설과의 접근성 | | | |
| | 차량이용의 편리성 | | | |
| | 공공 및 편익시설과의 배치 | | | |
| | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) | | | |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드 | 1.00 | 0.90 | 건물의 마감상태, 현상 및 관리상태 등에서 열세함 |
| | 단지내 총세대수 및 최고층수 | | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | | |
| | 경과년수에 따른 노후도 | | | |
| | 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) | | | |
| | 단지내 통로구조(복도식, 계단식) | | | |
| 호별요인 | 층별·효용(방법과 접근성 등) | 1.00 | 1.03 | 호별요인(층별효용)은 우세함 |
| | 향별 효용(일조, 채광 등) | | | |
| | 위치별 효용(동별 및 라인별) | | | |
| | 전유부분의 면적과 대지사용권 크기 | | | |
| | 내부 평면방식(베이) | | | |
| | 간선도로 및 철도 등 소음 | | | |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 별도의 요인은 없음 |
| 가치형성요인 누계 | | 0.788 | | $0.85 \times 0.90 \times 1.03 \times 1.00$ |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(기호 6,7)

| 구분 | | 격차율 | | 비고 |
|------------|----------------------|-------|------|--------------------------------------------|
| 조건 | 세항목 | 사례 | 대상 | |
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성 | 1.00 | 0.85 | 대중교통의 편의성, 접근성, 차량이용의 편리성 등에서 열세함 |
| | 교육시설 등의배치 | | | |
| | 도심 및 상업,업무시설과의 접근성 | | | |
| | 차량이용의 편리성 | | | |
| | 공공 및 편익시설과의 배치 | | | |
| | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) | | | |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드 | 1.00 | 0.90 | 건물의 마감상태, 현상 및 관리상태 등에서 열세함 |
| | 단지내 총세대수 및 최고층수 | | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | | |
| | 경과년수에 따른 노후도 | | | |
| | 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) | | | |
| | 단지내 통로구조(복도식, 계단식) | | | |
| 호별요인 | 층별·효용(방법과 접근성 등) | 1.00 | 1.02 | 호별요인(층별효용)은 우세함 |
| | 향별 효용(일조, 채광 등) | | | |
| | 위치별 효용(동별 및 라인별) | | | |
| | 전유부분의 면적과 대지사용권 크기 | | | |
| | 내부 평면방식(베이) | | | |
| | 간선도로 및 철도 등 소음 | | | |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 별도의 요인은 없음 |
| 가치형성요인 누계 | | 0.780 | | $0.85 \times 0.90 \times 1.02 \times 1.00$ |

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(7) 산정 비준가액

| 구분 | 거래사례(원) (단가: 원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 | 산출가액(원) | 비준가액(원) (단가: 원/㎡) |
|-----------|-----------------------------|------|--------|--------------|-----------------|-------------|-----------------------------|
| 기호 1,2 | 220,000,000 (@4,234,026) | 1.00 | 0.9919 | 0.765 | 70.82/ 51.96 | 227,534,000 | 228,000,000 (@3,219,429) |
| 기호 4,5 | 220,000,000 (@4,234,026) | 1.00 | 0.9919 | 0.788 | 70.82/ 51.96 | 234,375,000 | 234,000,000 (@3,304,151) |
| 기호 6,7 | 220,000,000 (@4,234,026) | 1.00 | 0.9919 | 0.780 | 70.82/ 51.96 | 231,996,000 | 232,000,000 (@3,275,910) |

▶ 단가 : 전유면적 기준

2. 감정평가 시산가액의 조정검토

(1) 인근 부동산 탐문조사

| | |
|----------------------------|-----------------------------------|
| 인근 유사 다세대주택 일반적 가격수준 | 220,000,000원 ~ 240,000,000원 내외 수준 |
|----------------------------|-----------------------------------|

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

| 소재지 | 건물명 | 층/ 호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 평가 목적 | 감정평가액(원) (단가:원/㎡) | 가격시점 |
|----------------|-----|------------|-------------|------------|----------|-----------------------------|------------|
| | | | | | | | 사용승인일 |
| 마석우리 198-2외 | 에이동 | 2층/ 000 | 76.03 | 70.5095 | 경매 | 244,000,000 (@3,209,259) | 2023.04.12 |
| | | | | | | | 미준공 |
| 마석우리 198-1외 | 비동 | 3층/ 000 | 67.79 | 56.1586 | 경매 | 226,000,000 (@3,333,825) | 2023.04.12 |
| | | | | | | | 미준공 |
| 마석우리 198-2외 | 에이동 | 4층/ 000 | 76.03 | 70.5095 | 시가 참고 | 233,000,000 (@3,064,579) | 2023.11.22 |
| | | | | | | | 미준공 |

▶ 단가 : 전유면적 기준

(3) 다세대주택 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어, 단위 :%]

| 지역통계 | 경기도 | 남양주시 | 화도읍 |
|--------|--------|--------|--------|
| 1년간 평균 | 70.39% | 63.76% | 76.09% |
| 6개월 평균 | 70.84% | 57.76% | 77.59% |

(4) 시산가액의 조정검토

대상 다세대주택의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 부적합하므로 인근 유사 다세대주택의 일반적 가격수준, 평가전례, 다세대주택 낙찰가율 통계분석 등의 참고 가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한 바, 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액이 적정한 것으로 판단됩니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

| 구분 | 대상호수 | 감정평가액(원) | 비고 |
|-------|------------|---------------|----|
| 기호(1) | 1동 2층 201호 | 228,000,000 | - |
| 기호(2) | 1동 2층 202호 | 228,000,000 | - |
| 기호(4) | 1동 4층 401호 | 234,000,000 | - |
| 기호(5) | 1동 4층 402호 | 234,000,000 | - |
| 기호(6) | 1동 5층 501호 | 232,000,000 | - |
| 기호(7) | 1동 5층 502호 | 232,000,000 | - |
| 합계 | - | 1,388,000,000 | - |

2. 결정의견

대상 다세대주택과 동일 또는 인근 동의 평가전례, 탐문조사에 의한 인근 유사 다세대주택의 일반적 가격수준 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의하여 산정한 감정평가액의 합리성이 인정되므로 위와 같이 대상 다세대주택의 감정평가액을 결정합니다.

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 | |
|----------|---------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | | |
| 1 | 1동의 건물의 표시 경기도 남양주시 화도읍 마석우리 | 198-4 | 공동주택 (도시형 생활주택 (단지형 다세대주택 -8세대)) | 철근콘크리트구조 콘크리트지붕 지상5층 제1층 제2층 제3층 제4층 제5층 옥탑층 | | | | | |
| | | 198-7 | | | | | | | |
| | | 1동 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | 1.경기도 남양주시 화도읍 마석우리 | 198-4 | 답 | 제1종일반주거지역 | | 285 | | 현황"대" |
| | | 2.동 소 | 198-7 | 답 | 제1종일반주거지역 | | 172 | | 현황"대" |
| | | 전유부분의 건물의 표시 | | | 2층 201호 철근콘크리트구조 | 70.82 | 70.82 | 228,000,000 | 비준가액 적정대지비분 포함 |
| | | | | | | | | 배분내역 토 지 : 91,200,000 건 물 : 136,800,000 | |
| 2 | 전유부분의 건물의 표시 | | | 2층 202호 철근콘크리트구조 | 70.82 | 70.82 | 228,000,000 | 비준가액 적정대지비분 포함 | |
| | | | | | | | 배분내역 토 지 : 91,200,000 건 물 : 136,800,000 | | |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|------------|-----------------|-----|-----------------|---------------------|---------|-------|------------------------------------------------------|----------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 4 | 전유부분의 건물의 표시 | | | 4층 401호 철근콘크리트구조 | 70.82 | 70.82 | 234,000,000 | 비준가액 적정대지지분 포함 |
| | | | | | | | 배분내역 토 지 : 93,600,000 건 물 : 140,400,000 | |
| 5 | 전유부분의 건물의 표시 | | | 4층 402호 철근콘크리트구조 | 70.82 | 70.82 | 234,000,000 | 비준가액 적정대지지분 포함 |
| | | | | | | | 배분내역 토 지 : 93,600,000 건 물 : 140,400,000 | |
| 6 | 전유부분의 건물의 표시 | | | 5층 501호 철근콘크리트구조 | 70.82 | 70.82 | 232,000,000 | 비준가액 적정대지지분 포함 |
| | | | | | | | 배분내역 토 지 : 92,800,000 건 물 : 139,200,000 | |
| 7 | 전유부분의 건물의 표시 | | | 5층 502호 철근콘크리트구조 | 70.82 | 70.82 | 232,000,000 | 비준가액 적정대지지분 포함 |
| | | | | | | | 배분내역 토 지 : 92,800,000 건 물 : 139,200,000 | |
| 합 계 | | | | | | | ₩1,388,000,000.- | |
| | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 남양주시 화도읍 마석우리 소재 "심석초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 서측은 아파트 및 다세대주택, 단독주택 등이 혼재하고 동측은 임야 및 일부 농경지 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통사항은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 콘크리트지붕 5층 중 2층 201호 외 5개호로서
외벽: 벽돌쌓기 및 일부 대리석마감.
내벽: 벽지 도배 및 일부 타일 등 마감.
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대주택)이며 공실 상태임.
(내부구조는 별첨 "건물이용상태" 참조)

(5) 설비내역

개별난방설비, 지하수에 의한 급배수 및 위생설비, 승강기 설비 등이 되어있음.

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 세장형 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 폭 약 5~6미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 상대보호구역(화도초등학교), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호), 수질보전특별대책지역(1권역).

(9) 공부와의 차이

본건 토지(198-4, 198-7)는 토지대장상 지목 '답'이나 현황 "대"임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상.

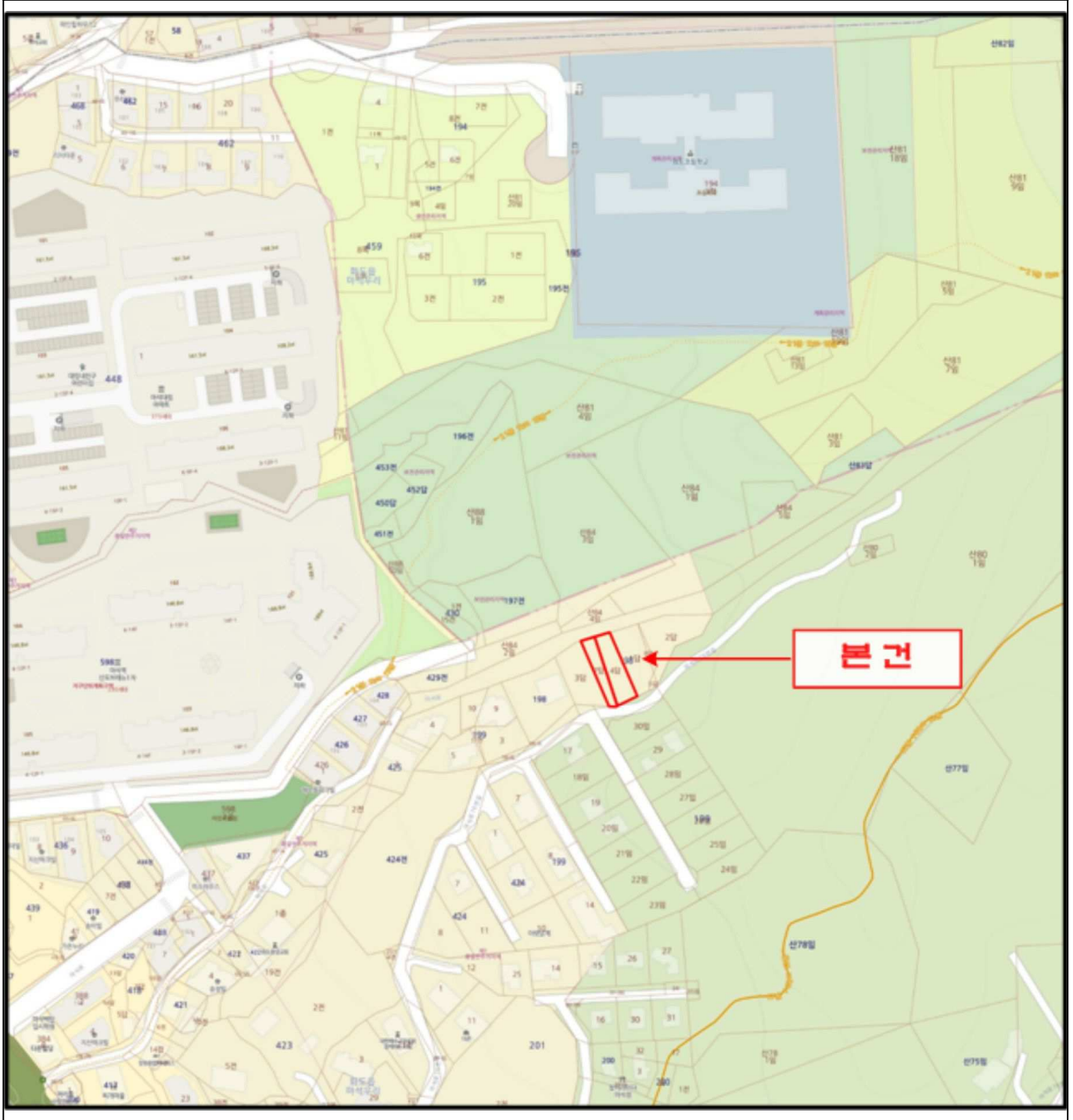
기 타 : -

위치도



소재지

경기도 남양주시 화도읍 마석우리 198-4 1동 2층 201호외



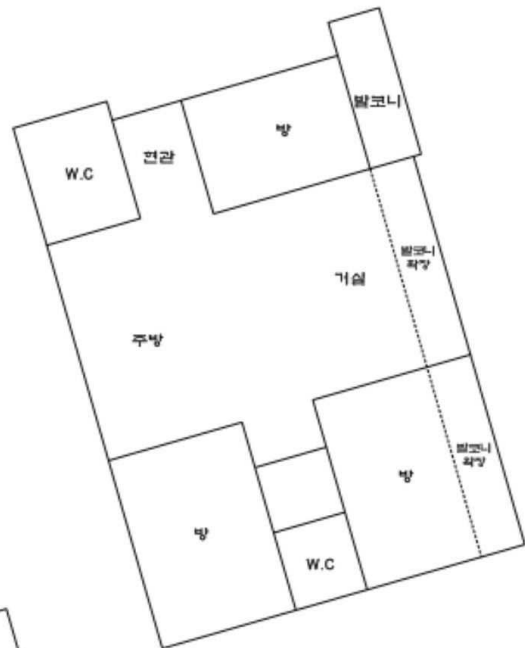
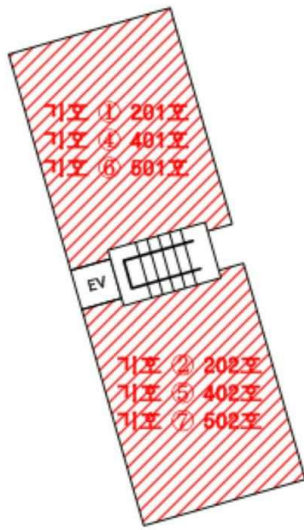
내부구조도



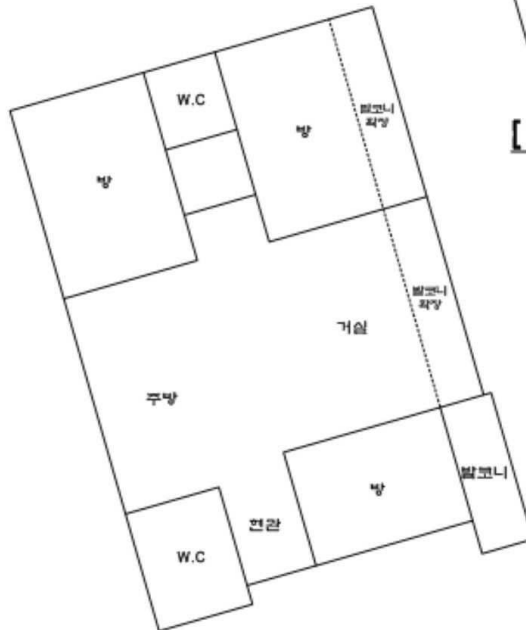
소재지

경기도 남양주시 화도읍 마석우리 198-4 1동 2층 201호외

[1동 배치도]



[기호 ②,⑤,⑦ 내부구조도]



[기호 ①,④,⑥ 내부구조도]



