감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	문성조 소유물건(2026타경50152)
의 뢰 인:	서울동부지방법원 사법보좌관 정성균
감정평가서번호:	H260206-03D

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 씨비알이 현

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
최 미 선

(주)감정평가법인 씨비알이 현 대표이사 박시우 (서명또는인)

감정평가액	일억구백만원정(₩109,000,000.-)			
의 뢰 인	서울동부지방법원 사법보좌관 정성균	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울동부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	문성조 (2026타경50152)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.13	2026.02.13	2026.02.23

감정평가내용	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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	109,000,000
	합 계					₩109,000,000

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 (인)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 서울특별시 강동구 길동 소재 "길동역(지하철5호선)" 남서측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)으로서, 서울동부지방법원 경매5계의 법원경매 목적 감정평가임.

2. 대상물건 개요

가. 전체건물 개요

소재지	서울특별시 강동구 길동 457 청광플러스원큐브2차		사용승인 일 자	2013-07-30
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕		층 수	지하 1층 / 지상 19층
			연면적(㎡)	4,336.56
이 용 상 황	공부	근린생활시설, 업무시설(오피스텔), 아파트(원룸형)	용적률(%)	606.14
	현황	근린생활시설, 업무시설(오피스텔), 아파트(원룸형)	건폐율(%)	51.11

〈대상건물 전경〉

〈대상물건 현관〉

※ 출처 : 건축물대장 표제부 등 관련자료 재구성

※ 대상건물은 집합건축물대장상 위반건축물로 표기되어 있으니 추후 경매진행시 참고바람. (건축과-28717호(2025.09.16.) 위반내용 : 공개공지 내 시설물(공중화장실) 폐쇄, 건축과-33931호(2025.11.03.) 위반내용 : 지상 1층 조경훼손)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 대상물건 개요(호별)

일련번호	동	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
1	-	17	1708	아파트	14.495	12.736	27.231	3.77	53.23

※ 자료 : 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 **[2026년 02월 13일]**임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사 실시기간은 2026년 02월 13일이며, 현황과 공부상 면적·구조·이용 상황 등을 조사하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 감정평가조건

-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 기타 참고사항

- 대상 물건의 호별 위치는 점유현황, 건축물대장상 건축물 현황도 및 탐문조사 등을 근거로 표시하였음.
- 대상물건은 현장을 방문하였으나, 이해관계인의 폐문·부재 등으로 인하여 내부 확인을 하지 못하였음. 대상물건의 내부구조도는 현황도면, 인근 탐문조사 등을 참고하여 작성하였으니 업무진행 시 참고하기 바람.
- 구분 소유 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바, 토지, 건물의 구분 평가는 곤란하며, 다만 귀 요청에 따라 본건 평가명세표상 토지, 건물의 가액배분은 「공동주택의 토지・건물 배분비율 작성 연구」(한국부동산연구원, 2024년)의 배분비율표에 의거하여 배분하였으며, 지역 및 시장사정 등에 따라 다를 수 있으니 참고하기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가 방법

1. 감정평가방법 개관

가. 원가방식(Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이라 함은 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 비교방식(Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 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 감정평가방법임.

다. 수익방식(Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방법

가. 관련 규정

[감정평가에 관한 규칙] 제7조

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

[감정평가에 관한 규칙] 제12조

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

[감정평가에 관한 규칙] 제16조

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

나. 대상물건에 적용한 감정평가방법

대상물건은 집합건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우인 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 거래사례비교법을 주된 방법으로 하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니하였음.

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법 개관

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

사례의 거래가격	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 시산가액

2. 적용 거래사례 선정

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명	동	층	호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
#1	길동 457	청광플러스원 큐브2차	-	17	17○○	14.495	104,000,000	7,174,888	2025-08-18
#2	길동 457	청광플러스원 큐브2차	-	17	17○○	14.495	100,000,000	6,898,931	2025-05-07
#3	길동 457	청광플러스원 큐브2차	-	18	18○○	14.495	105,000,000	7,243,877	2025-06-16

※ 자료 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)
※ 기호 #1 ~ #3은 대상물건과 동일한 단지 내 거래사례임.

나. 비교 거래사례의 선정

최근의 거래사례로 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 유사성이나 규모, 이용상황 등의 물적 유사성이 있다고 판단되는 **[거래사례 #1]**을 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	동	층	호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
#1	길동 457	청광플러스원 큐브2차	-	17	17○○	14.495	104,000,000	7,174,888	2025-08-18

※ 자료 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)
※ 기호 #1은 대상물건과 동일한 단지 내 거래사례임.

3. 사정보정

거래사례는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단됨. **(사정보정 = 1.00)**

4. 시점수정

구 분	기 간	시점수정치	비 고
지가변동률	2025.08.18. ~ 2026.02.13.	1.01724	서울특별시 강동구 상업지역
아파트 매매가격지수 (한국부동산원)		1.08175	서울특별시 강동구

대상물건과 같이 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하는 경우, 지가변동률은 해당지역의 지가변동을 반영하는 수치로서 시점수정치로 적용하는 것이 다소 미흡하여, 대상물건의 가격변동 추이를 적절히 반영하는 매매가격지수를 기준으로 시점수정치를 결정함. **(시점수정 = 1.08175)**

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

| 일련번호 1 / 거래사례 #1

요인	비교항목	세부항목	소계	비고
지역적 요인			1.00	대상물건과 사례는 대체로 유사함.
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	대상물건과 사례는 대체로 유사함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
	자연환경	인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	거주환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
		거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-	1.00	대상물건과 사례는 대체로 유사함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별요인	층별 효용	-	0.97	대상물건은 사례 대비 향별 효용 등 측면에서 열세함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
	향별 효용	-		
	전유면적 및 대지사용권	전유면적의 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무		
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	—
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
누계	--		0.970	—

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	시산가액 단가 (원/㎡)
1	7,174,888	1.000	1.08175	0.970	7,528,592

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 시산가액의 적정성 검토

1. 가격자료의 검토

| 유사 집합건물 평가사례

기호	소재지	건물명	동	층	호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
a	길동 457	청광플러스원 큐브2차	-	10	10○○	14.495	105,000,000	7,243,877	법원 경매	2025-12-11
b	길동 457	청광플러스원 큐브2차	-	15	15○○	14.495	110,000,000	7,588,824	법원 경매	2025-11-04
c	길동 45○-○	○○ ○○○○	○	9	9○○	15.86	120,000,000	7,566,204	법원 경매	2025-11-13
d	길동 45○-○	○○ ○○○○	○	11	11○○	15.86	126,000,000	7,944,515	법원 경매	2025-04-04

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계(한국부동산원)

※ 기호 a, b는 대상물건과 동일한 단지 내 평가사례임.

2. 인근 낙찰가율

지역통계		서울특별시			강동구			길동		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	**아파트**	94.97%	90.18%	1,208	103.38%	97.85%	65	89.08%	83.27%	11
6개월 평균	**아파트**	95.78%	88.97%	565	107.00%	98.52%	30	78.63%	79.24%	8

※ 출처 : 부동산 태인(2025.02.22.~2026.02.22.)

3. 시산가액의 적정성 검토

대상물건의 입지여건 및 개별특성과 인근지역 및 동일수급권 내 유사 부동산의 평가사례 및 거래사례, 방매사례 등의 가격자료 등을 종합적으로 고려할 때, 상기와 같이 산출된 대상물건의 시산가액 단가는 평가사례 가격수준 및 거래사례 가격수준과 유사한 수준을 형성하고 있으므로 적정성이 인정되며 수용가능한 범위 내에 있는 것으로 판단됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

일련번호	시산가액 단가(a) (원/㎡)	전유면적(b) (㎡)	산출가격(c, a×b=c) (원)	결정가격 (원)
1	7,528,592	14.495	109,126,941	109,000,000
합 계				109,000,000

※ 결정가격은 십만원 단위에서 반올림하였음.

2. 결정의견

평가대상 집합건물의 주위환경, 내·외부 요인 및 층별·위치별 효용과 인근 유사 집합건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 검토하고, 대상물건의 시장성 등을 고려할 때 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제12조 제1항 의거 주된 감정평가방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 강동구 길동	457 청광 플러스원 큐브2차	근린생활 시설. 업무시설(오피스텔). 아파트 (원룸형)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 19층				
	[도로명주소] 서울특별시 강동구 천호대로175길 10			지1층	367.84			
				1층	257.5			
				2층	233.36			
				3층	233.36			
				4층	238.43			
				5층	239.6			
				6층	184.15			
				7층~19층 각	198.64			
1)	서울특별시 강동구 길동	457	대	일반상업지역	646.1			
1				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1708호	14.495	14.495	109,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					3.77			
				1) 소유권대지권	646.1×--- 646.1	3.77		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	76,300,000	
						건 물 :	32,700,000	
	합 계						₩109,000,000.-	
			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

대상물건은 서울특별시 강동구 길동 소재 "길동역(지하철5호선)" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 업무시설 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량으로 진출입이 가능하며, 인근에 시내버스 정류장, "강동역(지하철 5호선)" 및 "길동역(지하철 5호선)"이 소재하여 제반 교통상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

대상물건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 지하1층/지상19층 건물 내 제17층 제1708호로서,
외벽 : 석재붙임 및 일부 복합판넬 마감 등,
창호 : 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

대상물건은 아파트로 이용중임. (후첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 소화전설비, 승강기설비 및 기계식주차설비 등이 되어 있음.

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

인접필지 대비 등고평탄한 세장형의 토지로서 근린생활시설, 업무시설(오피스텔) 및 아파트(원룸형)의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 12미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2014-06-25)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발163m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제3구역(전술)(군사시설보호구역 변경(자세한사항은 국방부고시 2025-36호 참조))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(2호)<수도법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(대상: 아파트 / 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.), 토지거래계약에관한허가구역(대상:외국인등(단독 다가구 연립 다세대 아파트)기간:25.8.26.~26.8.25. 국토부공고2025-1058호)

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

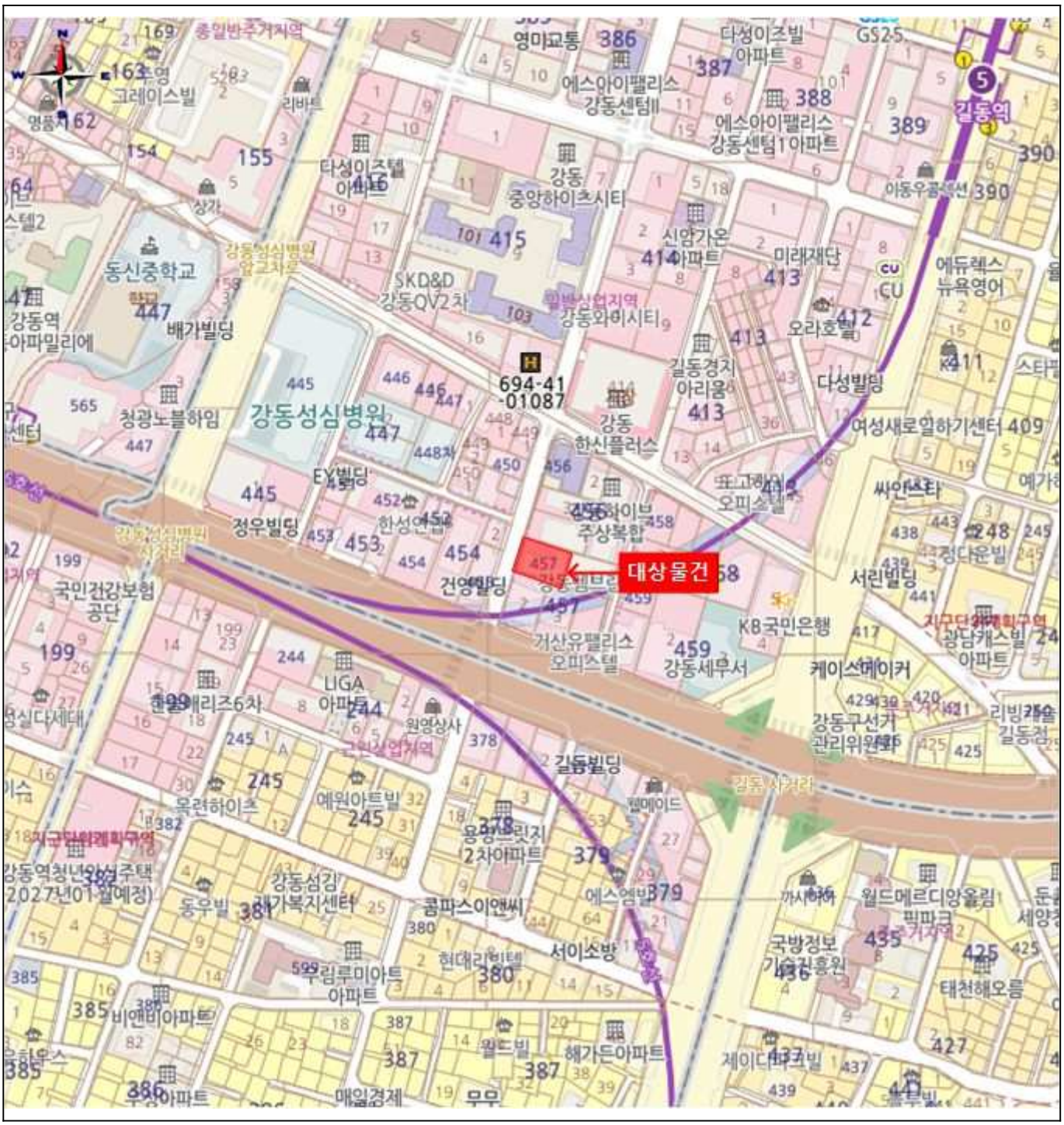
① 주택임차권설정등기(임차보증금 금125,000,000원) 되어 있음.
② 기준시점 현재 임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강동구 길동 457 청광플러스원큐브2차 17층 1708호

위 치 도

소 재 지	서울특별시 강동구 길동 457 청광플러스원큐브2차 17층 1708호

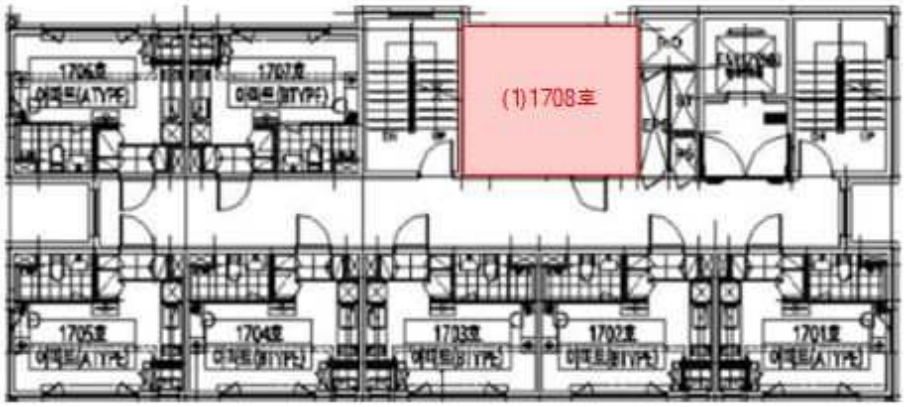


내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 강동구 길동 457 청광플러스원큐브2차 17층 1708호

No scale

호별배치도

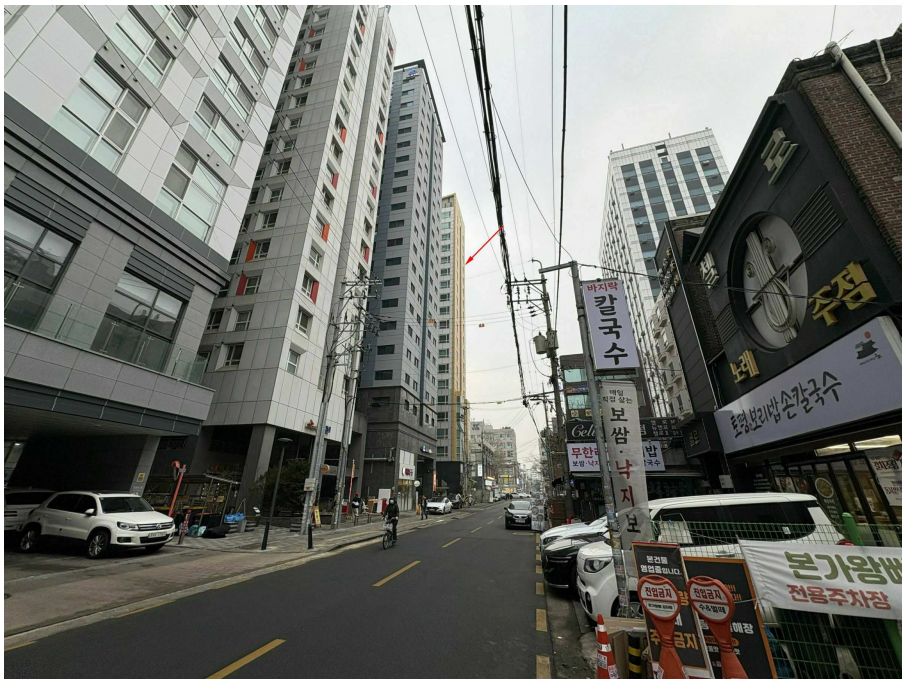


내부구조도

<(1) 제17층 제1708호>

사 진 용 지

대상건물 전경



주위 환경

사 진 용 지

공동출입문 전경

대상물건 현관 전경