감 정 평 가 서
Appraisal Report

번 호	D3-20260407-01
건 명	이용호 소유물건 (2026타경70636)

본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보평가시 확인금융기관 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 당 법인은 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(주)다안감정평가법인
DAAN APPRAISAL CORPORATION

[경기지사] 경기도 남양주시 다산순환로 20, 다산현대프리미어캠퍼스 제6층 제CA646호
TEL: (031)870-8418, FAX: (0505)182-3605

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 학 순 (인)

김 학 순

(주)다안감정평가법인 경기지사장 김 남 균 (서명 또는 인)

감정평가액	금이억팔천팔백만원정(₩288,000,000.-)			
평가의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관	감정평가 목적	법 원 경 매	
		제 출 처	의정부지방법원 경매9계	
소 유 자 (대상업체명)	이용호 (2026타경70636)	기 준 가 치	시 장 가 치	
		감정평가조건	-	
목 록 표시근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자
		2026.04.19.	2026.04.19.	2026.04.19.

감정평가 내용

공부(公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가 (원/㎡)	금 액 (원)
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	288,000,000
합 계					₩288,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인 합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 서 예 지 (인)

(구분건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 의정부시 호원동 [도로명주소] 경기도 의정부시 평화로 374	425 외 한승아파트	공동주택	철근콘크리트조 평스라브지붕 19층 1층 2, 3층 각 4 ~ 19층 각 지하 1층 지하 2층	 2,116.89 716.96 701.28 3,385.54 2,714.93			
1	경기도 의정부시 호원동	425	대	제3종일반주거지역	2,540.1			
2	〃	425-1	〃	〃	1,479.3			
3	〃	425-2	〃	〃	331.3			
4	〃	425-3	〃	〃	638.2			
				(내)				
가	경기도 의정부시 호원동 [도로명주소] 경기도 의정부시 평화로 374	425 외 한승아파트		철근콘크리트구조 제6층 제604호 1 ~ 4 소유권대지권	59.98 24.467 ----- 4988.9	59.98 24.467 **토지·건물** **토지 :** **건물 :**	288,000,000 **배분내역** **115,200,000** **172,800,000**	비준가액 (공용부분 포함)
	합 계						**288,000,000**	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 평가 대상은 경기도 의정부시 호원동에 소재하는 부동산(공동주택)으로서, 의정부지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거, 가격조사 완료일인 **2026년 04월 19일**을 기준으로 평가하였음.

4. 실지조사 및 내용

본 건의 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사일은 **2026년 04월 19일**이며, 대상물건의 현황 등을 조사 및 확인하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상부동산의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액(價額)인 **"시장가치"**로 평가하였음.

나. 감정평가 조건

없음.

6. 기타 참고사항

① 현장조사 당시 소유자 및 이해관계인 등의 부재 및 비협조 등의 사유로 대상물건의 내부 확인이 불가능하였음. 이에 의뢰기관과 협의하여 본건 내부는 건축물현황도 및 외관관찰 등을 바탕으로 통상적인 관리상태를 기준하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

② 대상물건은 토지와 건물이 일괄 거래되는 집합건물로서, 의뢰 기관의 요청에 따라 토지·건물 가액을 분리하여 표시하였음. 배분비율은 한국부동산연구원에서 작성한 집합건물의 토지건물 배분비율표를 참고하였음.

II 대상물건 개요

1. 전체 건축물 개요

소재지	건물명	주구조	주용도	연면적 (㎡)	규 모	사용승인일
호원동 425외	한승 아파트	철근콘크리트조 평스라브지붕	공동주택	20,871.76	지하 2층 지상 19층	1998.05.20.

[토지이용계획_대표필지 호원동 425]

제3종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(가축사육제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역(열매유치원)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉, 철도보호지구〈철도안전법〉, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉 중점경관관리구역(2017-12-22)(중점경관관리구역(경전철)), 중점경관관리구역(2017-12-22)(중점경관관리구역(평화로))

2. 평가대상 호수

일련 번호	용 도	층	호	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전용+공용 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비 고
가	아파트	6	604	59.98	17.963	77.943	24.467	-

Ⅲ 감정평가 방법

1. 감정평가 방식 개요

원가방식 (Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

비교방식 (Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및「감정평가에 관한 규칙」제2조 제9호에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란「감정평가에 관한 규칙」제2조제9호에 따라 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 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

수익방식 (Income Approach)

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

2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조(기준)

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인등이 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야한다.

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
2. 시점수정: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사 · 발표하는 비교표준지가 있는 시 · 군 · 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
   가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시 · 군 · 구의 평균지가변동률을 적용할 것
   나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사 · 발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
3. 지역요인 비교
4. 개별요인 비교
5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄 감정평가)

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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

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.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 및 본 평가의 목적 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

Ⅳ 감정평가액 산출 및 결정

1. 거래사례비교법에 따른 산출내역

가. 거래사례 선정

1) 인근 유사 물건 실거래 사례

기호	소재지	건물명	층/호	전용면적 (㎡)	사용승인일	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	호원동 ○○○	○○○	15/1507	59.98	1998.05.20.	290,000,000	4,834,945	2025.09.20.
2	호원동 ○○○	○○○	12/1204	59.98	1998.05.20.	280,000,000	4,668,223	2025.10.15.
3	호원동 ○○○	○○○	13/1308	59.98	1998.05.20.	290,000,000	4,834,945	2026.03.25.

※ 거래단가 : 거래금액 / 전용면적(㎡)
※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(Kais)

2) 인근 유사 물건 감정평가사례

기호	소재지	동/층/호	전용면적 (㎡)	사용승인일	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
1	호원동 ○○○	202/ 24/2406	84.96	1994.11.22.	법원 경매	414,000,000	4,872,881	2025.05.12.
2	호원동 ○○○	502/7/707	59.97	1995.12.01.	법원 경매	310,000,000	5,169,251	2025.11.18.
3	호원동 ○○○	101/ 16/1607	59.91	1995.10.30.	조세	258,000,000	4,306,460	2025.01.13.

※ 평가단가 : 평가금액 / 전용면적(㎡)
※ 출처 : Kapa Hub (한국감정평가사협회)

3) 거래사례 선정

상기 거래사례 중 대상 물건과 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 아래의 『거래사례 ①』를 선정하였음.

기호	소재지	건물명	층/호	전용면적 (㎡)	사용승인일	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	호원동 ○○○	○○○	15/1507	59.98	1998.05.20.	290,000,000	4,834,945	2025.09.20.

나. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인은 없음. (1.000)

다. 시점수정치 결정

구 분	지 역 (산 정 기 간)	유 형	시점수정치	비 고
거래사례 ①	경기도 의정부시 (2025.09.20.~2026.04.19.)	아파트	1.00402	거래시점 : 2025.09.20., 2025년08월 지수를 적용함 기준시점 : 2026.04.19., 2026년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년02월 지수를 적용함 2025.09.20 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 99.6 2026.04.19 매매 가격지수 (적용:2026년02월) : 100.0 시점수정치 : 100.0/99.6≒1.00402

※ 작성일 현재 발표된 가장 최근 지수를 적용하였음.

라. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

조 건	항 목	세 부
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성
		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, 학교 등)과의 거리
		등하교의 편리성
		인근 교육시설의 종류
		학군 선호도
	자연환경	자연환경 (조망, 경관, 풍치 등)
		공원 및 녹지 등과의 접근성
	거주환경	거주환경 조성상태
		거주환경 저해시설의 유무 및 거리 (오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

조 건	항 목	세 부
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-
	건물의 규모	총 세대수
		건물의 최고 층수
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태 및 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
		주민공동시설의 유무 및 상태 (커뮤니티시설, 경로당, 유치원)
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

조 건	항 목	세 부
호별요인	층별 효용	-
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도
		엘리베이터, 계단으로의 접근성
		소음의 영향 정도
		사생활의 침해 정도
		공용시설, 교육시설, 교통시설, 편익시설 등과의 접근성
	향별 효용	-
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 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	개발사업가능성	재개발, 재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	-
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	-

2) 가치형성요인 비교

조 건	항 목	검토의견	격차율
단지 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	동일함.	1.00
	교통 및 도보의 편의성		
	교육환경		
	자연환경		
	거주환경		
단지 내부요인	시공사의 브랜드	동일함.	1.00
	건물의 규모		
	단지의 구성 및 환경		
	건물의 구조 및 설비		
	건물의 노후도		
	주차시설 및 공용시설의 상태		
	보안 및 유지관리		
호별요인	층별 효용	사례대비 층별효용 측면에서 열등함.	0.99
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	향별 효용		
	전유면적 및 대지사용권		
	내부 설계 및 구조		
기타요인	개발사업가능성	상호 대등함.	1.00
	행정적 규제		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인		
가치형성요인 비교치			**0.990**

마. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)
가	4,834,945	1.000	1.00402	0.990	4,805,838

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	전용면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비 고
가	59.98	4,805,838	288,254,163	288,000,000	-
합 계				288,000,000	

3. 감정평가액 결정

가. 감정평가액

일련번호	전용면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
가	59.98	4,805,838	288,254,163	288,000,000
합 계				288,000,000

나. 감정평가액 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

별지 1.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이용상황	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 위생 및 냉난방시설 등	8. 임대관계
3. 건물의 구조 등	6. 도시계획 및 기타 공법관계	9. 기타 참고사항

1. **위치 및 주위환경**
   대상물건은 경기도 의정부시 호원동에 소재하는 공동주택으로 주위는 아파트 단지, 근린생활시설 등이 분포하고 있음.

2. **교통상황**
   대상물건까지 차량의 진출입 가능하고 인근 대중교통여건은 버스정류장 및 지하철역 등이 위치하고 있음.

3. **건물의 구조 등**
   철근콘크리트조 평스라브지붕 19층 건물 내 제6층 제604호로서,
   외 벽 : 모르타르위페인팅마감 등임.
   창 호 : PVC샷시 등임.

4. **이용상황**
   아파트임.

5. **위생, 냉난방시설 등**
   위생 급배수시설, 소화설비, 승강기설비 등 갖추었음.

6. **도시계획 및 기타 공법관계**
   [대표필지 호원동 425]
   제3종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(가축사육제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역(열매유치원)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉, 철도보호지구〈철도안전법〉, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉 중점경관관리구역(2017-12-22)(중점경관관리구역(경전철)), 중점경관관리구역(2017-12-22)(중점경관관리구역(평화로))

7. **공부와의 차이**
   -

8. **임대관계**
   -

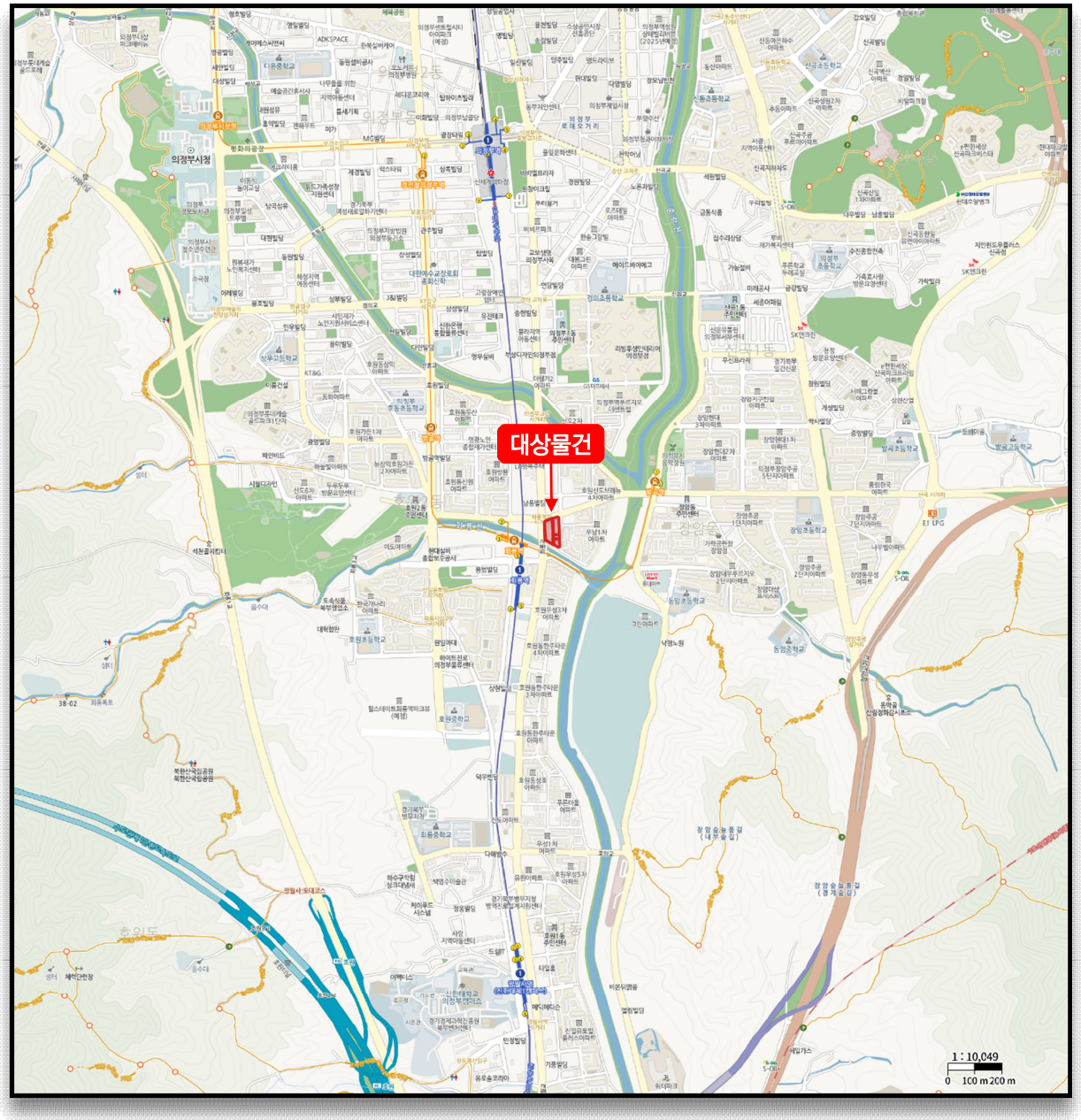
9. **기타 참고사항**
   -

별지 2.

위 치 도

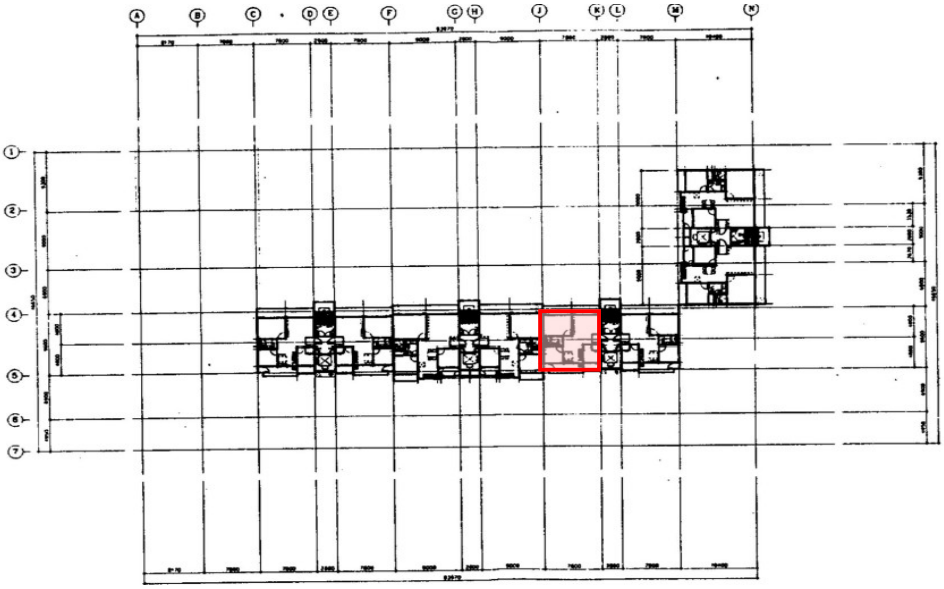
N
W E
S

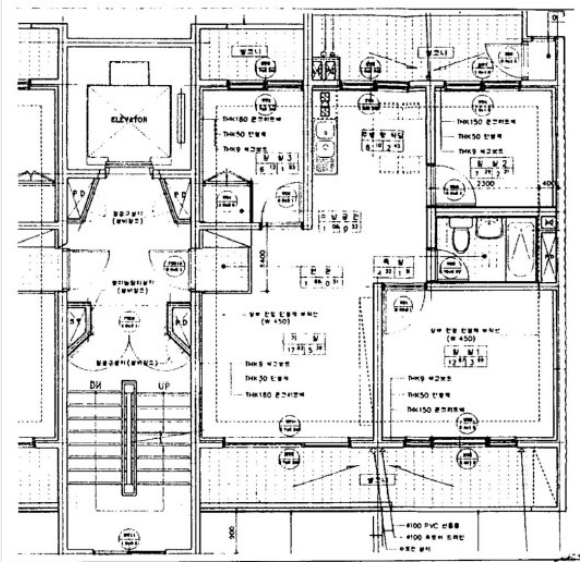
대상물건	경기도 의정부시 호원동 425외 한승아파트 제6층 제604호



내 부 구 조 도

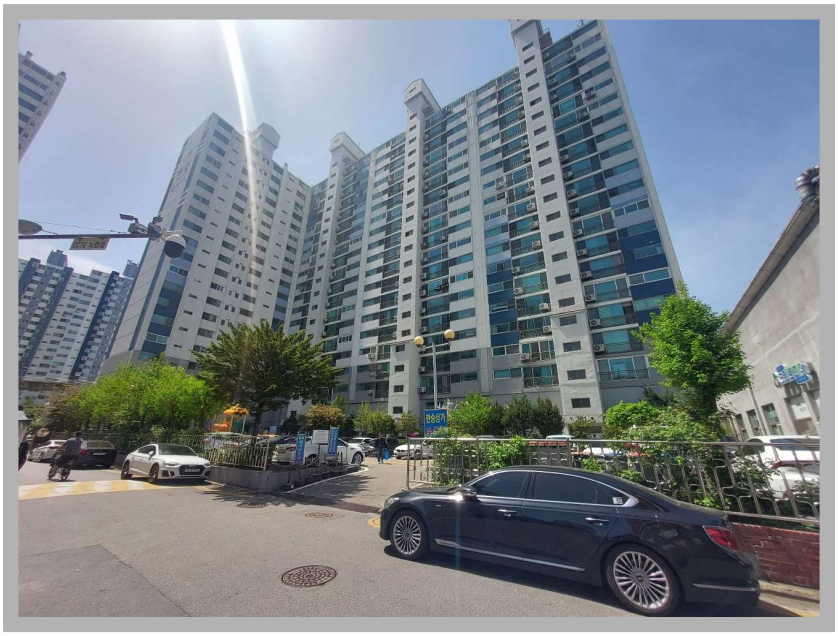
대상물건	경기도 의정부시 호원동 425외 한승아파트 제6층 제604호



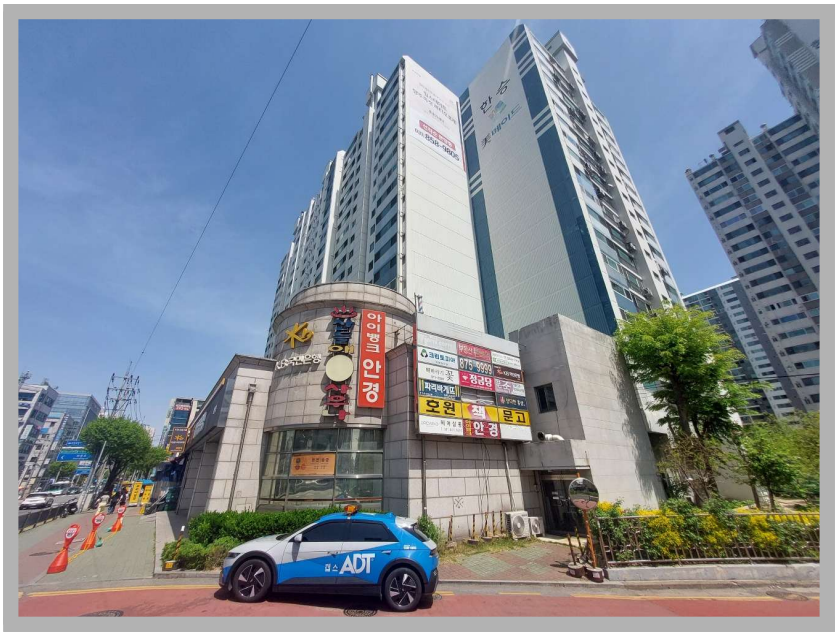


별지 4.

사 진 용 지



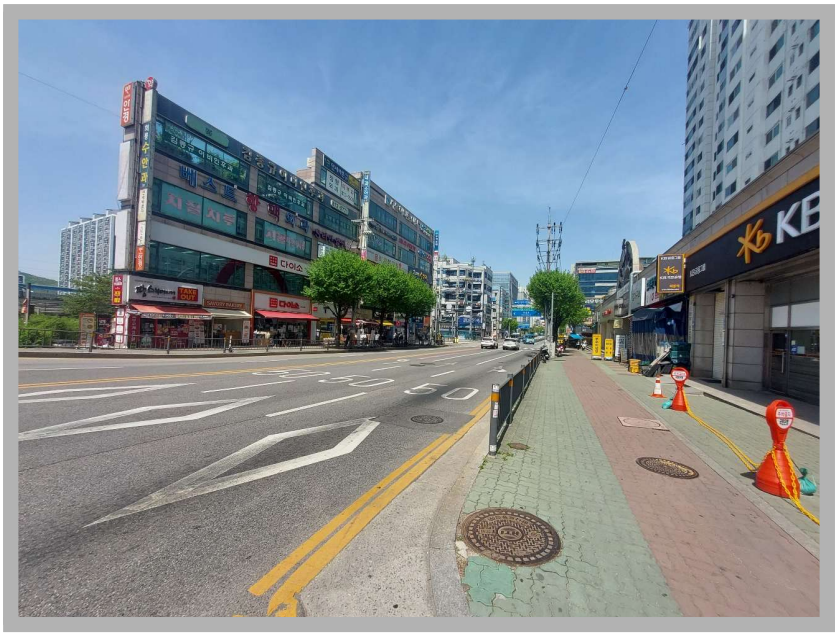
[대상물건 전경]



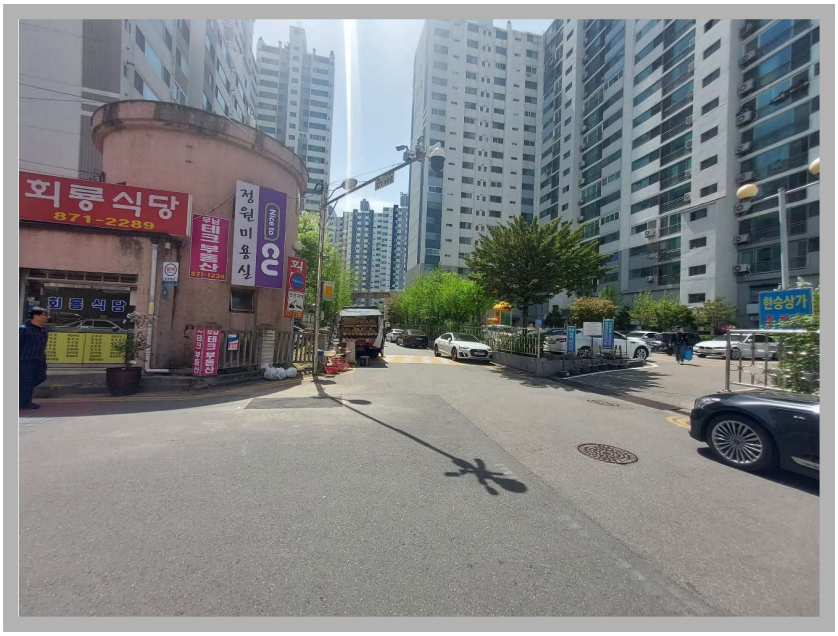
[대상물건 전경]

별지 4.

사 진 용 지



[대상 주위환경]



[대상 주위환경]