감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 이봉주 소유물건(2026타경30654)

의 뢰 인 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순

감정서번호 : 오름2603-07



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.

오름감정평가사사무소

TEL. 032-321-5742 FAX. 0505-182-3233

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

김수경 (인)

감정평가액	**칠억육천만원정 (₩760,000,000.-)**			
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순	감정평가 목적	경매	
제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매6계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이봉주 (2026타경30654)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항		2026. 03. 28	2026. 03. 28	2026. 04. 08

평가내용	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
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	760,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩760,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 감정평가는 인천지방법원 부천지원에서 의뢰한 부동산임의경매(사건:**2026타경30654**, 소유자:**이봉주**, 소재지:**경기도 부천시 원미구 중동 1185-2 그린타운아파트 1336동 19층 1905호 구분건물)**를 위한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는『부동산 가격공시에 관한 법률』,『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『감정평가에 관한 규칙』등 제반 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

4. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 대상 물건은『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하였음.

∗) 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액을 시장가치라 함.

나. 별도의 감정평가 조건 없음.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2026년 3월 28일을** 기준시점으로 결정함.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2026. 03. 28. 에 시행하여 대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 감정평가 방법

가. 개요

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

① 대상 물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법",

② 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법",

③ 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법",

④ 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법" 등이 있음.

나. 구분소유 부동산

(1) 구분소유 부동산의 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제16조를 근거하여 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

※『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분소유 부동산의 전유부분*1)과 대지사용권*2)은 일체성을 가지는바, 대지사용권은 전유부분의 처분에 따르며, 전유부분과 분리하여 처분할 수 없음.

*1) 전유부분(專有部分) : 구분소유권의 목적인 건물 부분

*2) 대지사용권 : 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 적용 평가방법

① 거래사례비교법

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

② 시산가액 조정

대상 물건은 구분소유 부동산으로『감정평가에 관한 규칙』제12조 및 제16조에 따라『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법(주된 방법)을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다.)을 다른 감정평가방식(원가법, 수익환원법)에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상 물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

7. 기타 참고사항

oreum

가. 대상 물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록을 기준하되 현황 및 등기사항전부증명서 등 제반 관련 공부를 기준하였으며, 이용상태 등은 실지조사를 하여 대상 물건을 확인한 사항을 근거로 표준설비, 외부관찰 등을 참조하였으며, 대상 물건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

나. 구분소유 부동산은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』제20조 규정에 의거 전유부분과 대지사용권은 일체성을 가지며, 일반적으로 일괄하여 분양 및 거래가 되므로, 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적에 따른 귀 요청에 의거 합리적인 기준*1)에 따라 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 구분하여 감정평가명세표에 표시하였으며, 해당 배분가격은 본 감정평가 목적 이외의 용도로 사용할 수 없음을 알려드리며, 업무 시 참고하시기 바람.

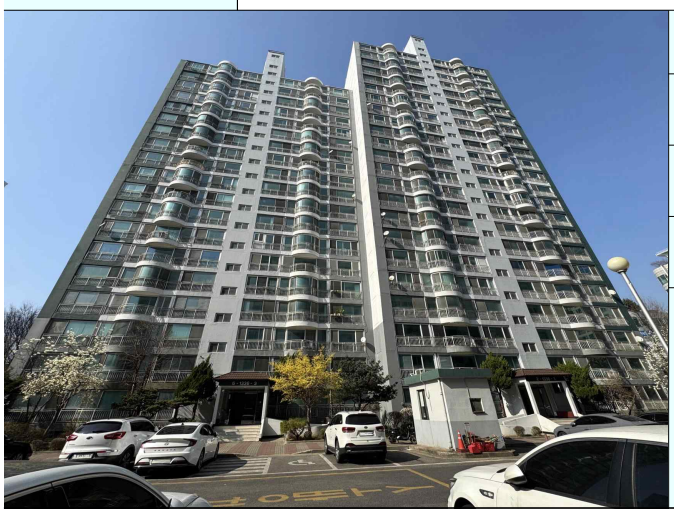
*1) 집합건물 토지 . 건물 배분 비율표(한국부동산연구원) 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 물건의 개요

1. 대상 물건이 속한 건물의 개요

소재지	경기도 부천시 원미구 중동 1185-2 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 부흥로303번길 31
건물 명칭	그린타운아파트 1336동



건물의 구조		철근콘크리트조 스라브지붕
주용도		공동주택
사용승인일		1994.01.24
층수		지하1층/지상23층
건물 규모	호 수 (호/가구/세대)	-호/-가구/84세대 (-호/-가구/712세대)
	승강기대수	승용 2(23)대
	주차시설	자주식 옥내657, 옥외465대

집합건축물대장 (총괄)표제부	대지면적*1) (㎡)	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	연면적 (㎡)	용적률 (%)
	48,099.70	6,797.06	14.13%	107,450.0	223.39%

*1) 대지권의 목적인 토지면적의 합임.

2. 대상물건의 개요

기 호	건물명칭 층 / 호	용 도	건물면적(㎡)				대지권면적 (㎡)	비 고
			전 유	공 용*1)	공급(계)	전용률 (%)		
1	그린타운아파트 1336동 19층 1905호	아파트	134.96	50.098	185.058	72.93	65.1	

*1) 공용면적은 집합건축물대장-전유부상 등재된 공용부분 중 "주, 부"의 합산면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출 개요

대상 물건에 대한 가격결정은 부근지대의 상황, 제반 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층·향·위치별 효용도 및 동 유형·유사형 물건의 정상적인 거래가격수준, 기타 가치형성상의 제 요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권 . 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용함.

나. 참고가격자료 등

(1) 인근지역 내 유사 부동산의 거래사례

기 호	구 분	소재지 및 건물명, 층/호수	이용상황	전유면적 (㎡)	매매가액 (원)	단가 (원/㎡,전유)	거래시점 / 사용승인년
1	실거래	중동 1185-2 그린타운아파트 133□동 18층 180□호	아파트	134.96	753,000,000	5,580,000	2025.10.25 / 1994년
2	실거래	중동 1185-2 그린타운아파트 133□동 22층 220□호	아파트	134.63	710,000,000	5,270,000	2025.06.27 / 1994년

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS.

(2) 인근지역 내 유사 부동산의 평가사례

기 호	구 분	소재지 및 건물명, 층/호수	이용상황	전유면적 (㎡)	감정가액 (원)	단가 (원/㎡,전유)	기준시점 / 사용승인년
3	법원경매	중동 1185-2 그린타운아파트 133□동 19층 190□호	아파트	134.63	724,000,000	5,380,000	2025.01.17 / 1994년
4	법원경매	중동 1185-2 그린타운아파트 133□동 8층 80□호	아파트	134.63	700,000,000	5,200,000	2023.06.05 / 1994년

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA DB.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	아파트지대	광대소각	5,200,000-5,600,000	3종일주

(4) 경매동향

용도별	경기 부천시 원미구 2025년 04월 ~ 2026년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	42,864,020,000	36,899,545,622	86.1	223	82	36.8
오피스텔(주거)	19,189,700,000	15,388,218,887	80.2	439	82	18.7

※ 자료출처 : 인포케어

oreum

다. 비교거래사례의 선정

기준시점 이전 거래사례로서 대상 물건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <사례 #1>을(를) 비교거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래 된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨. **(1.00)**

마. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
경기 서해안권 아파트	**0.906% (1.00906)**	거래시점 / 기준시점		2025.10.25/2026.03.28	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.09	99.3
			기준시점 당시 지수	2026.02	100.2
		산식		1 + (100.2 - 99.3) / 99.3 ≒ 1.00906	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 가치형성요인 비교

조 건	세부항목(주거용)		격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		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		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	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, 지하 주차장의 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	-	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	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	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	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치 (누계)			**1.000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
		기호	단가 (원/전유㎡)						
1	134.96	#1	5,580,000	1.000	1.00906	1.000	5,630,000	759,824,800	**760,000,000**

2. 감정평가액의 결정

가. 시산가액

구 분		전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
기 호	층/호			
1	그린타운아파트 1336동 19층 1905호	134.96	**760,000,000**	
합 계			**₩760,000,000**	

나. 시산가액의 합리성 검토

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식(원가법, 수익환원법)에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상 물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 주된방법에 대한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 동유형 부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 참작할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액은 합리적으로 산정된 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액

구 분		전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
기 호	층/호			
1	그린타운아파트 1336동 19층 1905호	134.96	760,000,000	
합 계			₩760,000,000	

2. 결정의견

대상 물건은 아파트로 이용 중이며, 인근 동유형 부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 참작할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액이 합리적으로 산정된 것으로 판단되는바, 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

(감정평가액 :760,000,000원)

oreum

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	경기도 부천시 원미구 중동 1185-2 그린타운아파트 1336동 19층 1905호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경기도 부천시 원미구 중동 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 부흥로303번길 31	1185-2 그린타운아 파트 13 36동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 23층 지층 1층 2층 ~ 19층 각 20층 ~ 23층 각	 606.88 627.48 601.94 300.97			
1 가	상동	1185-2	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제19층 제1905호 소유권 1.x ------ 대지권	48,099.7 134.96 65.1 48,099.7 x--- 48,099.7	 134.96 65.1	760,000,000	비준가격 공용부분 포함 185.058㎡
						토지・건물 토 지: 건 물:	배분내역 304,000,000 456,000,000	
	합 계						**₩760,000,000.-**	
				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 **(9) 공부와의 차이** **(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

(1) 위치 및 주위환경

당해 부동산은 경기도 부천시 원미구 중동 소재 ‘계남고등학교’ 동측 인근에 위치한 아파트으로서 주위는 아파트단지, 공공청사, 학교 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경 무난한 편임.

(2) 교통상황

당해 부동산까지 차량 진·출입 용이하며, 인근에 지하철역(지하철7호선 신중동역) 및 노선 버스정류장이 소재하는등 제반 대중교통여건 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 23층건으로(사용승인일:1994.01.24),
외벽 : 시멘트몰탈 위 수성페인트.
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감.
창호 : 플라스틱창 및 철제문.

(4) 이용상태

아파트(으)로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 도시가스설비, 개별난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접토지와 등고평탄한 대체로 부정형의 토지로 공동주택부지로 이용중임.

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(7) 인접 도로상태등

당해 아파트단지와 연결된 외곽공도 및 단지 내 포장도로를 통하여 진출입이 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중동 1185-2 :제3종일반주거지역, 개발행위허가제한지역(개발행위허가제한지역), 지구단위계획구역(중동지구), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-01-14)(부천부곡초등학교-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(계남고-교육청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(도담유치원-교육청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(부곡중-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(상대보호구역(계남중)[기타사항은부천교육지원청에문의]<교육환경보호에관한법률>)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(상대보호구역(계남초)[기타사항은부천교육지원청에문의]<교육환경보호에관한법률>)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(계남중-교육청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(절대보호구역(도담유)[기타사항은부천교육지원청에문의])<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(외국인 등 토지거래허가구역, 대상:단독,다가구,아파트,연립,다세대(2025.8.26.~2026.8.25.))

(9) 공부와의 차이

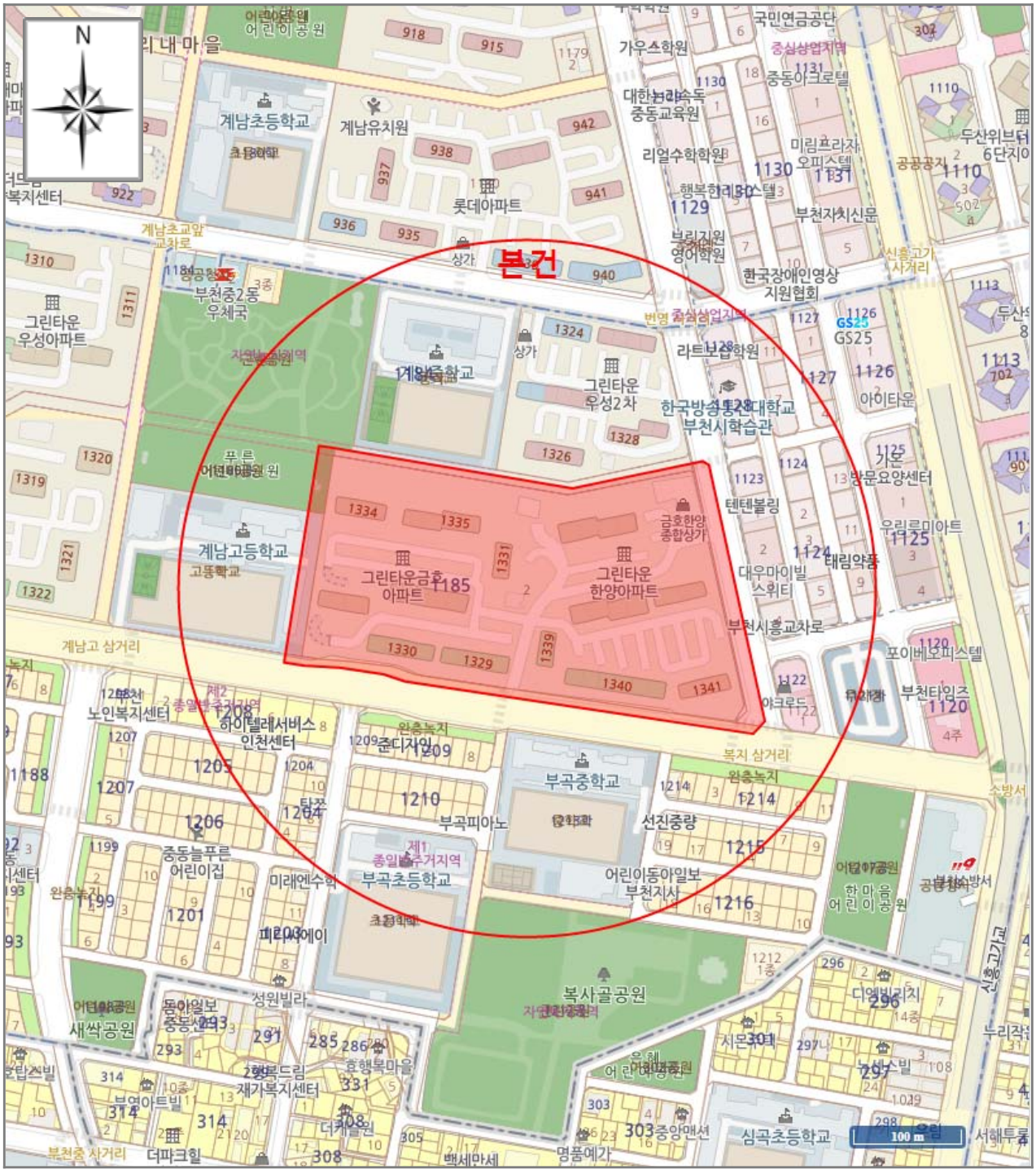
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 내역 미상임.

상 세 위 치 도

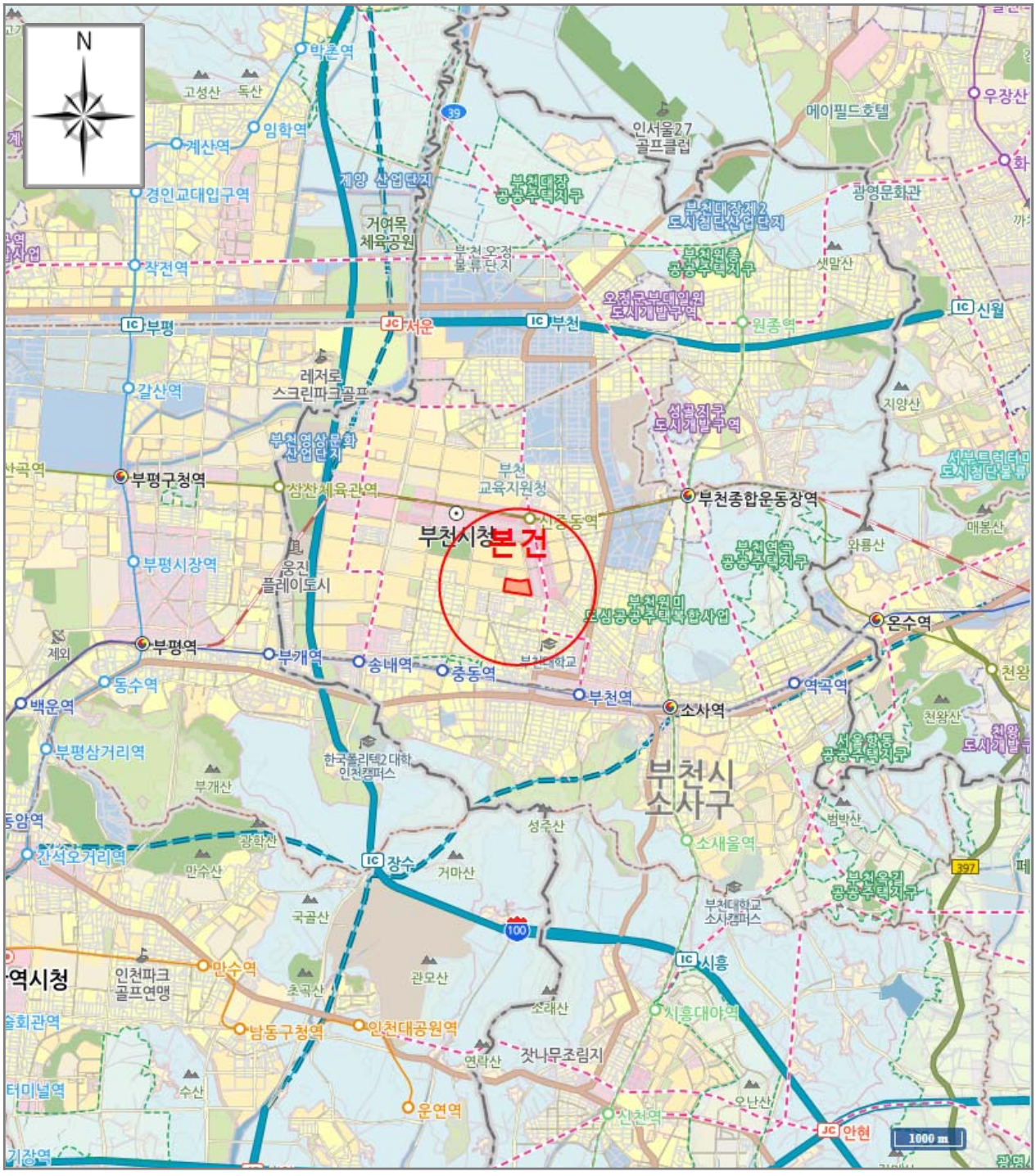
소 재 지	경기도 부천시 원미구 중동 1185-2 그린타운아파트 1336동 19층 1905호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

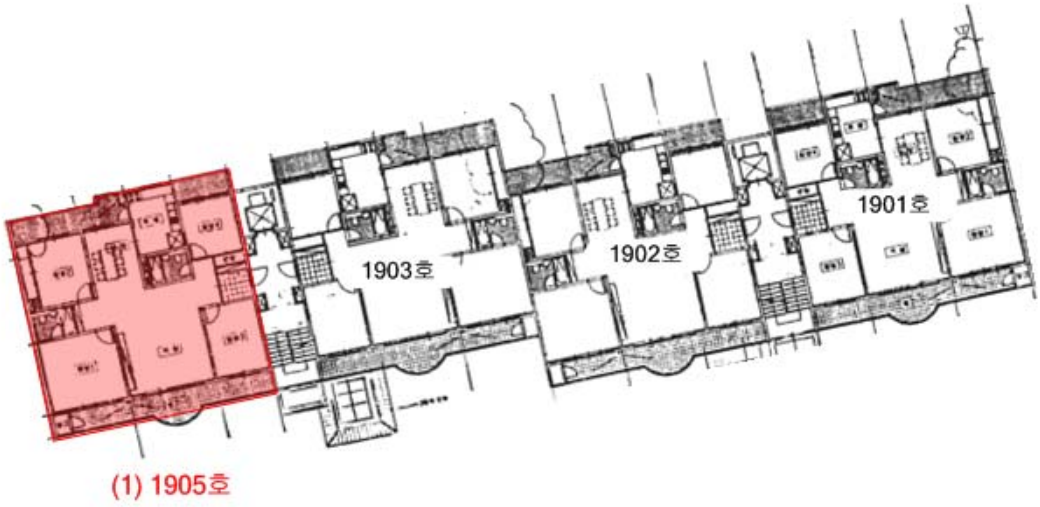
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 부천시 원미구 중동 1185-2 그린타운아파트 1336동 19층 1905호



건 물 개 황 도

소 재 지	경기도 부천시 원미구 중동 1185-2 그린타운아파트 1336동 19층 1905호



사 진 용 지

소 재 지	경기도 부천시 원미구 중동 1185-2 그린타운아파트 1336동 19층 1905호



호전면

사 진 용 지

소 재 지	경기도 부천시 원미구 중동 1185-2 그린타운아파트 1336동 19층 1905호



전경 :『 남측 』에서 촬영



주위환경 :『 동측 』에서 촬영