

감정평가서

APPRAISAL REPORT

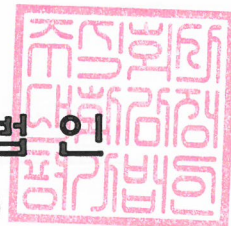
건 명	서울특별시 강서구 마곡동 798-9 소재 부동산
의뢰인	신영부동산신탁(주)
평가서 번호	대화 01-2309-4-0405

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주) 대화 감정 평가 법인

서울특별시 서초구 서초중앙로 14, 18층 (서초동)
대표전화 : (02)525-2733 FAX : (02)525-4555



(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 김동하

金東河 (인)

(주)대화 감정평가법인

대표이사 조근렬 (서명 또는 인)

감정평가액	삼십사억구천팔백만원정 (₩3,498,000,000.-)				
의뢰인	신영부동산신탁(주)	감정평가 목적	일반거래(공매)		
제출처	신영부동산신탁(주)	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁(주)	감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본	기준시점	조사기간	작성일	
(기타 참고사항)	-	2023. 09. 18	2023. 09. 18	2023.09.19	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가 금 액
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	- 3,498,000,000
	합 계				₩3,498,000,000.-
		이	하	여	백
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김형수 김형수 (인)				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

서울특별시 강서구 마곡동 소재 지하철 5호선 “마곡역” 남측 인근에 위치한 “메가타워” 제1층 제 101호 외 3개호에 대한 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

서울특별시 강서구 마곡동 798-9 “메가타워” [도로명주소] 서울특별시 강서구 마곡중앙로 59-9							
이용상황	업무시설	사용승인일자	2020. 06. 04.				
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 평지붕 8층 / 보통	배후지의 상태 및 규모	보통 / 111호				
용도지역	준주거지역	기 타	-				
기호	구 분	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	공급면적(m ²)	대지지분(m ²)	전용율(%)	전유부분 용도
가	제1층 제101호	49	72.63	121.63	16.77	40.29	소매점
나	제2층 제203호	39.6	59.45	99.05	13.54	39.98	일반음식점
다	제2층 제212호	35.7	53.59	89.29	12.21	39.98	일반음식점
라	제2층 제213호	35.7	53.59	89.29	12.21	39.98	일반음식점
합 계		160	239.26	399.26	-		

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2023년 09월 18일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2023년 09월 18일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의 사항

가. 대상물건의 위치는 집합건축물대장상 현황도 및 현실 점유부분에 의하여 확인하였음.

나. 대상물건은 물적 동일성이 인정됨.

다. 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부확인을 생략하되, 내부구조 및 이용상황은 외부관찰 및 집합건축물대장등본 상 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였음.

라. 대상물건 기호(가)는 인접호수인 102호와, 기호(나)는 인접호수인 201호, 202호, 204호와 경계벽을 제거하여 이용중임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

구분소유권의 평가방법은

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- ② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,
- ③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, **거래사례비교법**을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 대상물건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상 물건이 소재하는 지역의 경우 부동산시장이 객관적이지 못하고 불안정하여 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

(1) 유사 물건의 거래사례

(서울특별시 강서구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 1.	거래사례 2.	거래사례 3.	거래사례 4.	거래사례 5.
소재지·건물명칭	마곡동 800-15 "이너매스마곡2"	마곡동 798-9 "메가타워"	마곡동 798-5 "에이스타워2"	마곡동 798-4 "마곡에스비타워3"	마곡동 797-1 "퀀즈파크나인"
용도지역	준공업지역	준주거지역	준주거지역	준주거지역	일반상업지역
동·층·호수	제1층 제113호	제1층 제104호	제1층 제117호	제2층 제213호	제2층 제233호
사용승인일	2019. 10. 17.	2020. 06. 04.	2019. 10. 18.	2019. 09. 26.	2017. 07. 07.
전유면적(m ²)	47.52	30.1	40.33	45.72	72.43
거래가액	1,680,840,000	1,163,301,000	1,446,660,100	659,200,000	1,150,000,000
전유면적 기준단가 (원/m ²)	@35,400,000	@38,600,000	@35,900,000	@14,400,000	@15,900,000
거래시점	2023. 01. 09.	2021. 10. 25.	2023. 07. 12.	2021. 10. 14.	2022. 08. 16.
비 고	인근지역 내 근린생활시설	동일건물 내 근린생활시설	인근지역 내 근린생활시설	인근지역 내 근린생활시설	인근지역 내 근린생활시설

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 유사 물건의 평가선례

(서울특별시 강서구)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가선례 1.	평가선례 2.	평가선례 3.	평가선례 4.	평가선례 5.
소재지 · 건물명칭	마곡동 798-10 "마곡595"	마곡동 798-16 "엠벨리 더블유타워4"	마곡동 798-17 외 1필지 "마곡역한일 노벨리아타워"	마곡동 798-10 "마곡595"	마곡동 798-8 "엠비즈타워"
용도지역	준주거지역	준주거지역	준주거지역	준주거지역	준주거지역
동 · 층 · 호수	제1층 제103호	제1층 제103호	제1층 제122호	제2층 제201호	제2층 제204호
사용승인일	2019. 09. 23.	2019. 08. 23.	2020. 06. 29.	2019. 09. 23.	2019. 09. 30.
전유면적(㎡)	42	25.2	44.4	51.8	48.24
감정평가액	1,512,000,000	915,000,000	1,620,000,000	725,000,000	692,000,000
전유면적 기준단가 (원/㎡)	@36,000,000	@36,300,000	@36,500,000	@14,000,000	@14,300,000
기준시점	2022. 03. 23.	2022. 09. 02.	2023. 03. 14.	2022. 03. 23.	2023. 05. 12.
평가목적	담보	담보	일반거래	담보	담보
비 고	인근지역 내 근린생활시설	인근지역 내 근린생활시설	인근지역 내 근린생활시설	인근지역 내 근린생활시설	인근지역 내 근린생활시설

(3) 정상가격 수준 등

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 1층 @37,000,000원(전유면적), 2층 14,500,000원/㎡(전유면적) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2022. 09. 01. ~ 2023. 08. 31.)

<자료출처: 인포케어>

용 도	소재지	낙찰가율 (%) (총 낙찰가/ 총 감정가) * 100	낙찰률 평균 (%) (낙찰가율 합계/ 낙찰건수)	낙찰 건수
상가 / 근린상가	서울특별시	84.60	78.27	180
	강서구	49.32	54.52	4
	마곡동	49.20	49.20	1

다. 감정평가액 산출근거

(1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 2,4> 를 선정하였음.

(서울특별시 강서구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

구 분	거래사례 2.	거래사례 4.	비 고
소재지 · 건물명칭	마곡동 798-9 “메가타워”	마곡동 798-4 “마곡에스비타워3”	별지 “위치도” 표시
용도지역	준주거지역	준주거지역	
층 · 호수	제1층 제104호	제2층 제213호	
사용승인일	2020. 06. 04.	2019. 09. 26.	
전유면적(m ²)	30.1	45.72	
거래가액	1,163,301,000	659,200,000	
전유면적 기준단가(원/m ²)	@38,600,000	@14,400,000	
거래시점	2021. 10. 25.	2021. 10. 14.	
비 고	동일건물 내 근린생활시설	인근지역 내 근린생활시설	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

(3) 시점수정

(가) 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(나) 대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원 상업용 부동산 자본수익률표를 검토하였으나 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 자본수익률표를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

(다) 분기별 상업용 부동산 지역별 자본 수익률(분기/연간)(집합상가)

(자료출처 : 한국부동산원, 단위 %)

구 분		변 동 률			
서울	연도	1분기	2분기	3분기	4분기
	2023년	-0.15	0.19	-	-
	2022년	0.53	0.57	0.59	0.09
	2021년	0.42	0.8	0.93	0.75

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 시점수정치- 근린생활시설(1층) 부분

구 분		변동률 (%) (시점수정치)	비 고
거래사례 "2"	거래시점 2021. 10. 25.	2.567 (1.02567)	$(1+0.0075*68/92)*(1+0.0053)*(1+0.0057)*(1+0.0059)*(1+0.0009)*(1-0.0015)*(1+0.0019)*(1+0.0019*80/91) \approx 1.02567$
	기준시점 2023. 09. 18.		
대상물건 "가"			

(마) 시점수정치- 근린생활시설(2층) 부분

구 분		변동률 (%) (시점수정치)	비 고
거래사례 "4"	거래시점 2021. 10. 14.	2.658 (1.02658)	$(1+0.0075*79/92)*(1+0.0053)*(1+0.0057)*(1+0.0059)*(1+0.0009)*(1-0.0015)*(1+0.0019)*(1+0.0019*80/91) \approx 1.02658$
	기준시점 2023. 09. 18.		
대상물건 "나"~"라"			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인(가격형성요인) 비교

요 인	세 항 목
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성
	건물 전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주 출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	호 수	적용사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
가	제1층 제101호	2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
나	제2층 제203호	4	0.97	1.00	1.00	1.00	0.970
다	제2층 제212호	4	0.97	1.00	0.97	1.00	0.941
라	제2층 제213호	4	0.97	1.00	0.97	1.00	0.941

대상물건 (가)/ 거래사례 (2)와 비교

외부요인 비교	대등함.
건물요인 비교	대등함.
호별요인 비교	대등함.
기타요인 비교	대등함.

대상물건 (나)~(라)/ 거래사례 (4)와 비교

외부요인 비교	대상물건은 사례 대비 고객 유동성과의 적합성, 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
건물요인 비교	대등함.
기타요인 비교	대등함.
기호	각 호별 호별요인 비교
나	대등함.
다, 라	대상물건은 사례 대비 위치별효용(후면/전면) 등에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
가	제1층 제101호	38,600,000	1.000	1.02567	1.000	39,590,862	39,600,000	-
나	제2층 제203호	14,400,000	1.000	1.02658	0.970	14,339,269	14,300,000	-
다	제2층 제212호	14,400,000	1.000	1.02658	0.941	13,910,570	13,900,000	-
라	제2층 제213호	14,400,000	1.000	1.02658	0.941	13,910,570	13,900,000	-

(나) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
가	제1층 제101호	49	39,600,000	1,940,400,000	1,940,000,000	-
나	제2층 제203호	39.6	14,300,000	566,280,000	566,000,000	-
다	제2층 제212호	35.7	13,900,000	496,230,000	496,000,000	-
라	제2층 제213호	35.7	13,900,000	496,230,000	496,000,000	-
합 계					3,498,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
가 ~ 라	3,498,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	제1층 제101호	49	1,940,000,000	-
나	제2층 제203호	39.6	566,000,000	-
다	제2층 제212호	35.7	496,000,000	-
라	제2층 제213호	35.7	496,000,000	-
합 계		160	3,498,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

Page : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
1 가 나	서울특별시 강서구 마곡동	798-9 메가 타워	업무시설	철근콘크리트구조 평지붕 8층				
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 마곡중앙로 59-9			지4층	1,034.11			
				지3층~지1층 각	1,127.35			
				1층	659.51			
				2층	751.27			
				3층	751.27			
				4층~7층 각	632.62			
				8층	398.42			
				옥탑1층	28			
	동 소	798-9	대	준주거지역	1,281.1			
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제1층 제101호	49	49	1,940,000,000	비준가액 (공용면적 :72.63㎡ 포함)
					16.77			
			1 소유권대지권	-----	16.77			
				1,281.1				
				철근콘크리트구조				
				제2층 제203호	39.6	39.6	566,000,000	비준가액 (공용면적 :59.45㎡ 포함)
					13.54			
			1 소유권대지권	-----	13.54			
					1,281.1			

구분건물 감정평가명세서

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	금 액		
다 라				철근콘크리트구조				비준가액 (공용면적 :53.59㎡ 포함)	
				제2층 제212호	35.7	35.7	496,000,000		
					12.21				
				1 소유권대지권	-----	12.21			
					1,281.1				
				철근콘크리트구조					비준가액 (공용면적 :53.59㎡ 포함)
				제2층 제213호	35.7	35.7	496,000,000		
					12.21				
				1 소유권대지권	-----	12.21			
					1,281.1				
합 계							₩3,498,000,000.-		
이 하 여 백									

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생, 냉난방시설등 | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의 차이 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

서울특별시 강서구 마곡동 소재 지하철 5호선 "마곡역" 남측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 업무시설 등이 혼재하는 지역으로, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

대상물건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장, 지하철 5호선 "마곡역" 이 소재하는 바, 대중교통의 이용편의도는 양호함.

3. 건물의 구조 및 이용상태

(1) 건물의 구조

2020년 06월 04일자 사용승인된 철근콘크리트구조 평지붕 8층 건물 내,
제1층 제101호외 3개호로서,

외벽 : 강화유리 및 복합판넬 마감 등,

내벽 : -

바닥 : -

창호 : 시스템창호 등임.

(2) 이용상태

본건은 근린생활시설로 이용중임.

(후첨 "건물이용상태 및 임대상황" 참조.)

4. 위생, 냉난방 시설등

위생 및 급배수 설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기 설비 등이 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

대상물건은 인접필지 및 인접도로 대비 등고평탄한 세장형 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-----------------|------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생, 냉난방시설등 | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의 차이 |
| 3. 건물의구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 | 9. 임대관계 및 기타 |

6. 도로상태 및 주차장시설등

본건 북측으로 노폭 약 13미터 내외의 포장도로에 접하고 있음.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

준주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역(마곡도시개발사업), 종로3류(폭 12m~15m)(저축) 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2014-08-28)(학교환경위생정화구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<학교보건법>)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시개발구역<도시개발법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역(한강변/서울특별시공고 제2016-2272호(2016.11.24))임.

8. 공부와의 차이

-

9. 임대관계 및 기타

(1)임대 관계
임대미상임.

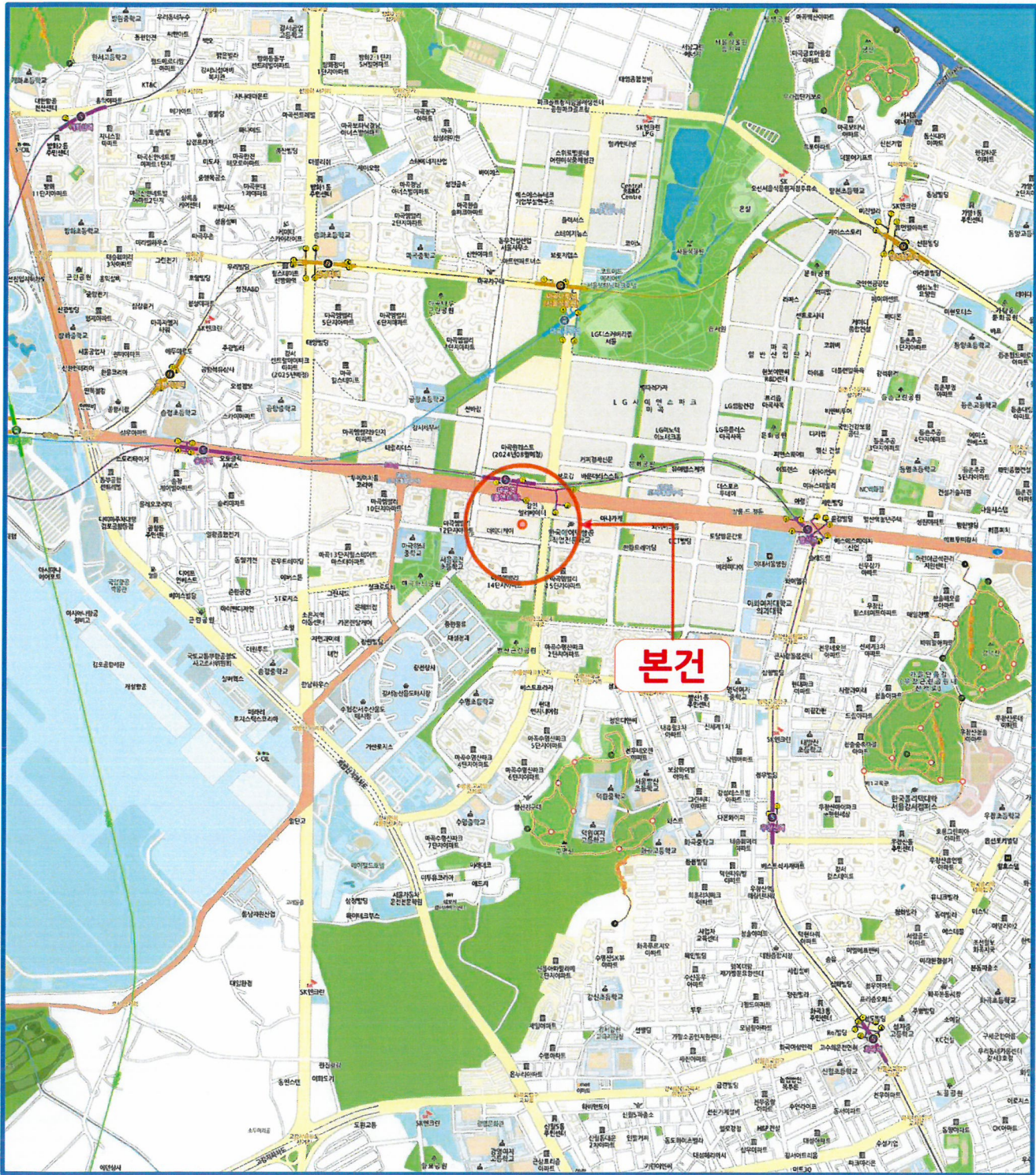
(2)소유 관계
2023년 09월 15일자 등기사항전부증명서상 대상물건의 소유자는 "신영부동산신탁주식회사(수탁자)" 임.

광역위치도

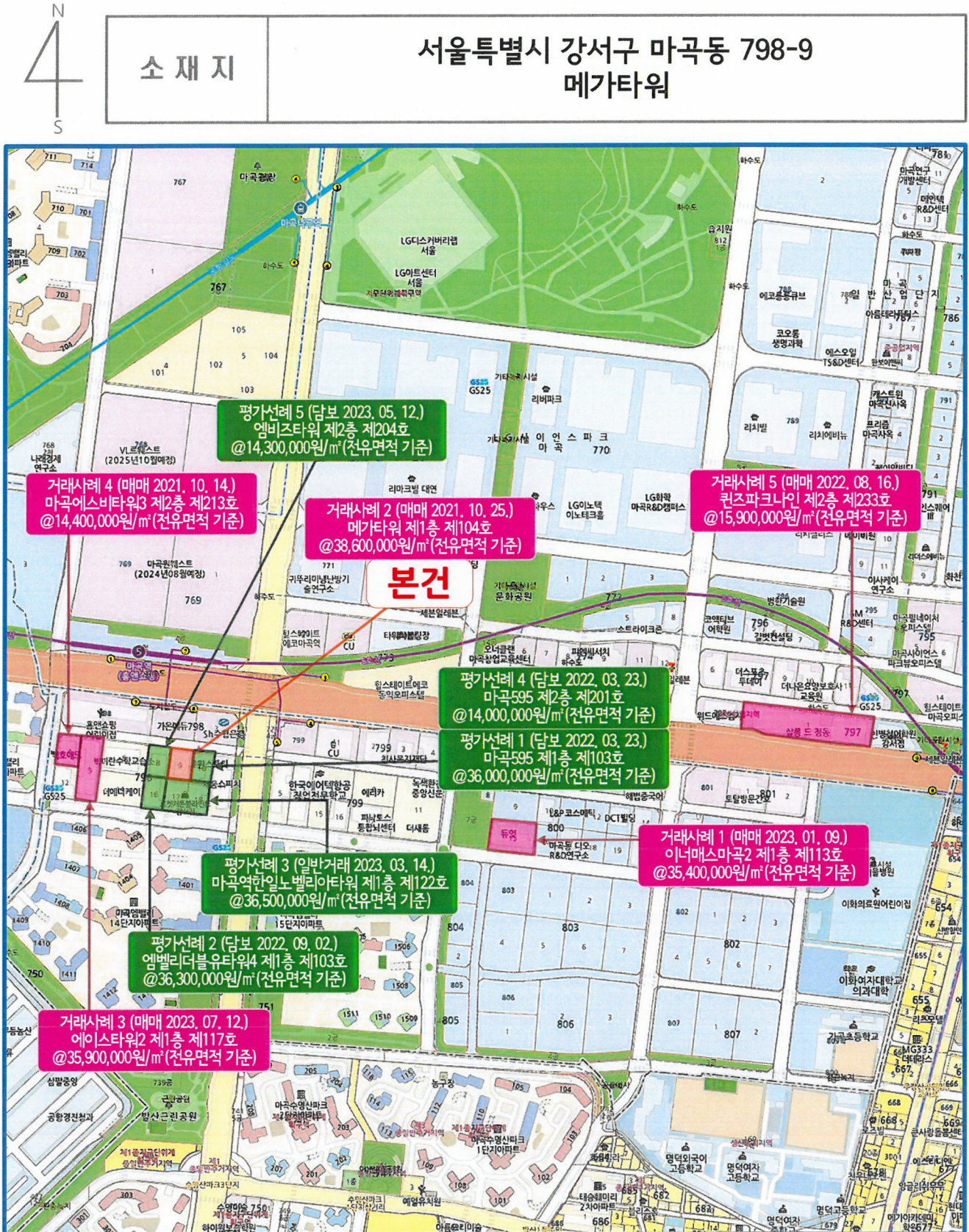


소재지

서울특별시 강서구 마곡동 798-9
메가타워



상 세 위 치 도

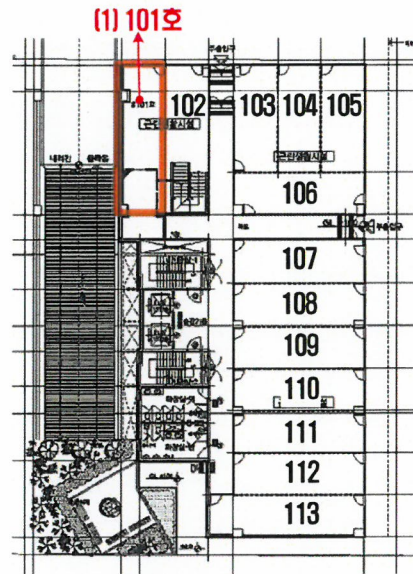


S = No Scale

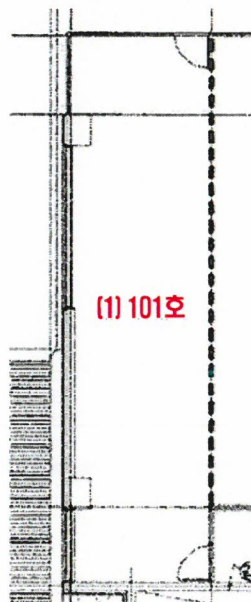
건물이용상태 및 임대상황



메가타워 제1층 제101호 외 3개호



【 호별배치도 】



【 내부구조도 】

현 황 사 진

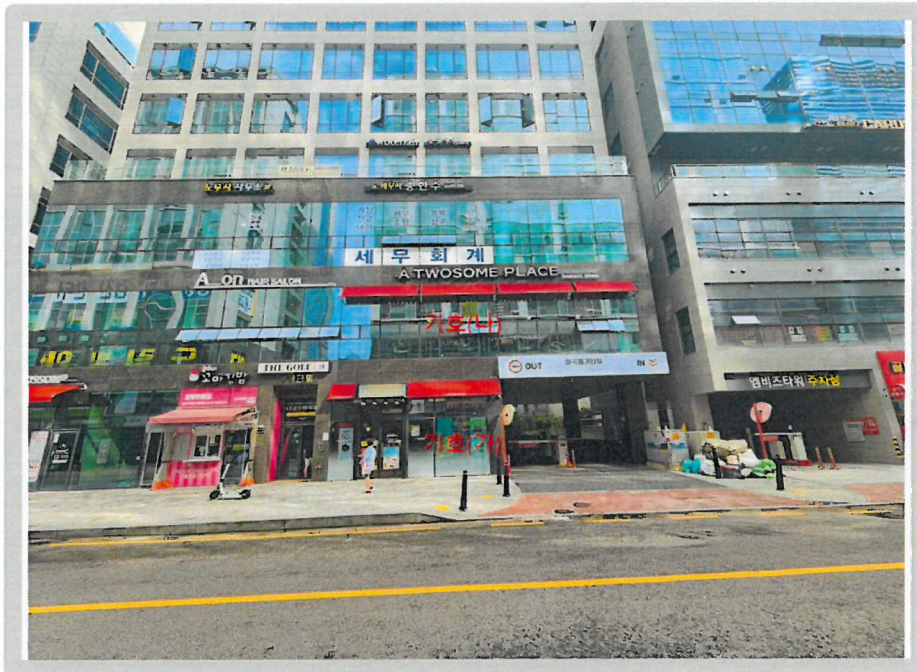


【 대상물건이 속한 건물의 전경 】



【 주위환경 】

현 황 사 진



【 기호(가),(나) 】



【 기호(다) 】

현 황 사 진



【 기호(라) 】