

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 유한회사 경도산업개발  
소유물건(2024타경83361)

의뢰인: 광주지방법원  
사법보좌관 최정현

감정평가서번호: 리치2410-0209

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.

리치감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
박정웅

감정평가액	사십팔억사천이백만원정(₩4,842,000,000.-)		
-------	-------------------------------	--	--

의뢰인	광주지방법원 사법보좌관 최정현	감정평가 목적	법원경매	
제출처	광주지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	유한회사 경도산업개발 (2024타경83361)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.10.29	2024.10.18 ~ 2024.10.29	2024.10.29

감 정 평 가 내 용	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	12호  이	구분건물  하	12호  여	-  백	4,842,000,000
합 계					₩4,842,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 평 가 의 견

1. 감정평가목적

본건 기호1(가)~1(타)는 광주광역시 광산구 우산동 소재 광주광산우체국 북서측 인근에 위치한 구분건물로서 기호1(가) 4층 401호, 기호1(나) 7층 701호, 기호1(다) 3층 301호, 기호1(라) 지하2층 201호, 기호1(마) 지하1층 101호, 기호1(바) 2층 202호, 기호1(사) 2층 201호, 기호1(아) 8층 801호, 기호1(자) 6층 601호, 기호1(차) 5층 501호, 기호1(카) 3층 302호, 기호1(타) 1층 101호에 대한 광주지방법원의 경매행을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건 개요

1) 대상물건

물건개요						
소재지		광주광역시 광산구 우산동 1606-8 [도로명주소] 광주광역시 광산구 무진대로212번길 13-32				
토지		용도지역	이용상황	도로상황	면적(㎡)	사용승인일
		일반상업	상업용	소로각지	584.1	1997.04.22
구조(현황)		철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕				
기호	소재지	층.호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	용도(공부)	이용상황
1(가)	우산동 1606-8	제4층 제401호	335.94	80.102	교육원	사무실
1(나)	우산동 1606-8	제7층 제701호	162.08	38.646	단란주점	교회
1(다)	우산동 1606-8	제3층 제301호	87.72	20.916	무도학원	사무실
1(라)	우산동 1606-8	제지하2층 제201호	266.82	63.621	일반게임 제공업의 시설	공실
1(마)	우산동 1606-8	제지하1층 제101호	122.58	29.228		오락실

# 평 가 의 견

기호	소재지	층.호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도 (공부)	이용상황
1(바)	우산동 1606-8	제2층 제202호	204.38	48.732	유흥주점	공실
1(사)	우산동 1606-8	제2층 제201호	131.56	31.37	게임 제공업소	공실
1(아)	우산동 1606-8	제8층 제801호	136.19	32.473	일반 음식점	사무실
1(자)	우산동 1606-8	제6층 제601호	162.08	38.646	일반 음식점	사무실
1(차)	우산동 1606-8	제5층 제501호	335.94	80.102	당구장	사무실
1(카)	우산동 1606-8	제3층 제302호	248.22	59.185	노래 연습장	사무실
1(타)	우산동 1606-8	제1층 제101호	256.16	61.079	소매점	식당

## 2) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격 조사완료일을 기준하여 2024년 10월 29일로 함.

## 3) 실지조사 실시기간 및 그 이유

본건의 감정평가를 위한 실지조사 실시기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2024년 10월 18일부터 2024년 10월 29일까지 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

# 평 가 의 견

## 3. 기준가치 및 감정평가조건

### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령 및 감정평가에 관한 제이론 등에 의해 감정평가의 대상이 되는 건물 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 평가하였음.

### 2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

--

## 4. 감정평가액 산출근거

### 1) 감정평가방법의 적용

가) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하였으며, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따른 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

나) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의하면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조부터 제26조까지의 조항에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법" 이라 한다)을 적용하되, 다른 감정평가방식에 속하는 하나이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성 검토함을 원칙으로 하였으며, 다만 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다고 규정되어 있음.

### 다) 감정평가방법

(1) 부동산에 대한 감정평가방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식인 원가방식, 거래사례 비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가 방식 및 공시지가 기준법인 비교방식, 수익환원법 및 수익 분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식인 수익방식이 있음.

(2) 원가방식이란 대상물건이 어느정도의 비용이 투입되어야 만들수 있는가라는 비용성에 근거하며 공급측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

# 평 가 의 견

- (3) 비교방식이란 대상물건이 어느정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 시장성에 근거하며 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호 관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- (4) 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가라는 수익성에 근거하며, 투자측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

## 라) 대상 물건에 적용한 주된 방법

- (1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제이론에 의해 대상 물건을 개별로 감정평가하였음.
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 '감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다' 라는 규정에 따라 대상 물건과 가치형성 요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권, 대지권을 일괄하여 감정평가하였음.

## 마) 기타

- (1) 본건 전유면적·위치확인 등은 제시목록 및 건축물대장, 건축물대장 도면 등을 기준으로 평가하였음.
- (2) 본건 기호1(다) 3층 301호, 기호1(카) 3층 302호는 현황 별도의 벽체 및 경계구분없이 1개의 사무실로 이용중이나, 추후 건축물대장의 현황 도면 및 전유면적에 의해 각 구분건물의 위치, 면적 등을 특정 및 복원 가능할 것으로 판단됨.

# 평 가 의 견

## 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 감정평가방법의 적용

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

### 2) 평가선례 및 거래사례

#### 가) 인근 유사부동산 평가선례

(광주광역시 광산구)

[출처 : 한국감정평가사협회(KAPA) 감정평가정보]

선례	소재지	층.호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점
*1	우산동 1586-18	2층205호	117.92	30.9540	505,000,000 (@4,282,564)	2022.04.08
*2	우산동 1586-18	3층305호	117.92	30.9540	210,000,000 (@1,780,868)	2022.10.11
*3	우산동 1571-3	지하층 상가호	240.22	384.45	181,000,000 (@753,475)	2023.01.18
*4	우산동 1607-1	2층201호	252.2416	52.5294	729,000,000 (@2,890,086)	2023.09.01
*5	우산동 1607-1	1층102호	60.606	12.6212	343,000,000 (@5,659,505)	2023.11.02

# 평 가 의 견

## 나) 인근 유사부동산 거래사례

(광주광역시 광산구)

[출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원(KAIS) 감정평가정보체계]

사 례	소재지	층.호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
#1	우산동 1576-5	1층105호	52.8066	11.2345	460,000,000 (@8,711,032)	2022.07.29
#2	우산동 1586-18	3층305호	117.92	30.954	190,000,000 (@1,611,261)	2022.09.28
#3	우산동 1607-1	상가동 116호	73.866	15.3826	429,978,500 (@5,821,061)	2023.06.23
#4	우산동 1607-1	상가동 201호	350.5616	73.0046	999,950,000 (@2,852,423)	2023.07.03
#5	우산동 1582-1	6층603호	88	35.7238	240,000,000 (@2,727,272)	2024.03.18

## 다) 거래사례의 선정

인근 건물 내 거래사례 중 본건 평가에서는 물적유사성이 높다고 판단되는 거래사  
례 #1,#5를 선정함.

## 3) 사정보정

거래사례 #1,#5는 정상적으로 신고된 거래사례로 인정되어 별도로 보정하지 않음.  
(사정보정치: 1.00)

# 평 가 의 견

4) 시점수정치

가) 광주광역시 집합상가 자본수익률

본건은 구분건물(근린생활시설)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자 물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 광주광역시(집합상가) 자본수익률을 적용하였으며, 기준시점 현재지수가 발표되지 않은 경우 최종 발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

[출처: 한국부동산원(KAIS) 부동산통계]

	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	0.59	0.54	0.48	0.04
2023년	-0.41	-0.39	-0.64	-0.13
2024년	0.37	0.34		
거래사례#1 시점수정치 (2022.07.29.~ 2024.10.29.)	$(1+0.00480 \times 64/92) \times (1+0.00040) \times (1+(-0.00410)) \times (1+(-0.00390)) \times (1+(-0.00640)) \times (1+(-0.00130)) \times (1+0.00370) \times (1+0.00340) \times (1+0.00340 \times 121/91)$ $\approx 0.99959$			
거래사례#5 시점수정치 (2024.03.18.~ 2024.10.29.)	$(1+0.00370 \times 14/91) \times (1+0.00340) \times (1+0.00340 \times 121/91)$ $\approx 1.00851$			

나) 시점수정치 적용

본건은 집합상가로서 대상 부동산의 특성 및 가격추이 등을 고려한 상기 광주광역시 집합상가 자본수익률을 시점수정치로 적용함.

(거래사례#1 시점수정치 : 0.99959, 거래사례#5 시점수정치 : 1.00851)

# 평 가 의 견

5) 가치형성요인 비교

\* 기호1(가),(나),(아)~(차) : 거래사례 #5

조건	항목	사례	본건	비고
단지 외부 요인	고객유동성과의 적합성	1.00	0.80	본건은 거래사례 대비 배후지의 크기 및 차량이용의 편의성 등 에서 20% 열세함
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 등(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	0.80	본건은 거래사례 대비 건물의 경과년수 등에서 20% 열세함
	건물전체의 공실률			
	건물관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 (개별) 요인	층별,향별 효용	1.00	1.00	유사함
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분 면적 및 대지권의 크기 등			
기타	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	동일함
누계		--	0.640	

# 평 가 의 견

\* 기호1(다),(카) : 거래사례 #5

조건	항목	사례	본건	비고
단지 외부 요인	고객유동성과의 적합성	1.00	0.80	본건은 거래사례 대비 배후지의 크기 및 차량이용의 편의성 등 에서 20% 열세함
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 등(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	0.80	본건은 거래사례 대비 건물의 경과년수 등에서 20% 열세함
	건물전체의 공실률			
	건물관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 (개별) 요인	층별,향별 효용	1.00	1.02	본건은 거래사례 대비 층별 효용 에서 2% 우세함
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분 면적 및 대지권의 크기 등			
기타	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	동일함
누계		--	0.653	

# 평 가 의 견

\* 기호1(라) : 거래사례 #5

조건	항목	사례	본건	비고
단지 외부 요인	고객유동성과의 적합성	1.00	0.80	본건은 거래사례 대비 배후지의 크기 및 차량이용의 편의성 등 에서 20% 열세함
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 등(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	0.80	본건은 거래사례 대비 건물의 경과년수 등에서 20% 열세함
	건물전체의 공실률			
	건물관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 (개별) 요인	층별,향별 효용	1.00	0.50	본건은 거래사례 대비 층별 효용 에서 50% 열세함
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분 면적 및 대지권의 크기 등			
기타	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	동일함
누계		--	0.320	

# 평 가 의 견

\* 기호1(마) : 거래사례 #5

조건	항목	사례	본건	비고
단지 외부 요인	고객유동성과의 적합성	1.00	0.80	본건은 거래사례 대비 배후지의 크기 및 차량이용의 편의성 등 에서 20% 열세함
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 등(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	0.80	본건은 거래사례 대비 건물의 경과연수 등에서 20% 열세함
	건물전체의 공실률			
	건물관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 (개별) 요인	층별,향별 효용	1.00	0.60	본건은 거래사례 대비 층별 효용 에서 40% 열세함
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분 면적 및 대지권의 크기 등			
기타	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	동일함
누계		--	0.384	

# 평 가 의 견

\* 기호1(바),(사) : 거래사례 #5

조건	항목	사례	본건	비고
단지 외부 요인	고객유동성과의 적합성	1.00	0.80	본건은 거래사례 대비 배후지의 크기 및 차량이용의 편의성 등 에서 20% 열세함
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 등(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	0.80	본건은 거래사례 대비 건물의 경과연수 등에서 20% 열세함
	건물전체의 공실률			
	건물관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 (개별) 요인	층별,향별 효용	1.00	1.07	본건은 거래사례 대비 층별 효용 에서 7% 우세함
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분 면적 및 대지권의 크기 등			
기타	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	동일함
누계		--	0.685	

# 평 가 의 견

\* 기호1(타) : 거래사례 #1

조건	항목	사례	본건	비고
단지 외부 요인	고객유동성과의 적합성	1.00	0.70	본건은 거래사례 대비 고객유동성 과의 적합 성, 차량이 용의 편의 성 등에서 30% 열세함
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 등(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	0.80	본건은 거래사례 대비 건물의 경과연수 등에서 20% 열세함
	건물전체의 공실률			
	건물관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 (개별) 요인	층별,향별 효용	1.00	1.00	유사함
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분 면적 및 대지권의 크기 등			
기타	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	동일함
누계		--	0.560	

# 평 가 의 견

## 6) 시산가격(비준가격)의 결정

## 가) 거래사례법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (㎡/원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원)	결정단가 (원)
1(가)	2,727,272	1.00	1.00851	0.640	1,760,308	1,760,000
1(나)	2,727,272	1.00	1.00851	0.640	1,760,308	1,760,000
1(다)	2,727,272	1.00	1.00851	0.653	1,796,064	1,796,000
1(라)	2,727,272	1.00	1.00851	0.320	880,154	880,000
1(마)	2,727,272	1.00	1.00851	0.384	1,056,185	1,056,000
1(바)	2,727,272	1.00	1.00851	0.685	1,884,080	1,884,000
1(사)	2,727,272	1.00	1.00851	0.685	1,884,080	1,884,000
1(아)	2,727,272	1.00	1.00851	0.640	1,760,308	1,760,000
1(자)	2,727,272	1.00	1.00851	0.640	1,760,308	1,760,000
1(차)	2,727,272	1.00	1.00851	0.640	1,760,308	1,760,000
1(카)	2,727,272	1.00	1.00851	0.653	1,796,064	1,796,000
1(타)	8,711,032	1.00	0.99959	0.560	4,876,178	4,876,000

# 평 가 의 견

## 나) 시산가격 산정

- 광주광역시 광산구 우산동 1606-8

기 호	층.호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	결정단가 (원)	산정가격 (원)	시산가격 (원)
가	4층401호	335.94	80.102	1,760,000	591,254,400	591,000,000
나	7층701호	162.08	38.646	1,760,000	285,260,800	285,000,000
다	3층301호	87.72	20.916	1,796,000	157,545,120	158,000,000
라	지2층201호	266.82	63.621	880,000	234,801,600	235,000,000
마	지1층101호	122.58	29.228	1,056,000	129,444,480	129,000,000
바	2층202호	204.38	48.732	1,884,000	385,051,920	385,000,000
사	2층201호	131.56	31.37	1,884,000	247,859,040	248,000,000
아	8층801호	136.19	32.473	1,760,000	239,694,400	240,000,000
자	6층601호	162.08	38.646	1,760,000	285,260,800	285,000,000
차	5층501호	335.94	80.102	1,760,000	591,254,400	591,000,000
카	3층302호	248.22	59.185	1,796,000	445,803,120	446,000,000
타	1층101호	256.16	61.079	4,876,000	1,249,036,160	1,249,000,000

# 평 가 의 견

## 6. 감정평가액 결정

### 1) 결정의견

상기한 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 산정한 부동산 가액을 다른평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 인근의 평가선례, 거래사례, 가격수준 등을 종합적으로 고려할 때 다른감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단(대상물건의 수익미발생, 대상물건의 원가방식 부적절) 되어, 다음과 같이 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

### 2) 감정평가액 결정

기호	소재지	층.호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1(가)	우산동 1606-8	제4층 제401호	335.94	80.102	591,000,000
1(나)	우산동 1606-8	제7층 제701호	162.08	38.646	285,000,000
1(다)	우산동 1606-8	제3층 제301호	87.72	20.916	158,000,000
1(라)	우산동 1606-8	제지하2층 제201호	266.82	63.621	235,000,000
1(마)	우산동 1606-8	제지하1층 제101호	122.58	29.228	129,000,000
1(바)	우산동 1606-8	제2층 제202호	204.38	48.732	385,000,000
1(사)	우산동 1606-8	제2층 제201호	131.56	31.37	248,000,000
1(아)	우산동 1606-8	제8층 제801호	136.19	32.473	240,000,000

# 평 가 의 견

기호	소재지	층.호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1(자)	우산동 1606-8	제6층 제601호	162.08	38.646	285,000,000
1(차)	우산동 1606-8	제5층 제501호	335.94	80.102	591,000,000
1(카)	우산동 1606-8	제3층 제302호	248.22	59.185	446,000,000
1(타)	우산동 1606-8	제1층 제101호	256.16	61.079	1,249,000,000

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	광주광역시 광산구 우산동	1606-8	근린생활 시설, 업무 , 위락시설 , 주차장	철근콘크리트조 슬래브지붕 8층				
	[도로명주소] 광주광역시 광산구 무진 대로212번길 13-32			1층	399.78			
				2층	399.78			
				3층	399.78			
				4층	399.78			
				5층	399.78			
				6층	204.26			
				7층	204.26			
				8층	177.36			
				지하1층	470.40			
				지하2층	493.20			
(1)	광주광역시 광산구 우산동	1606-8	대		584.1			
가				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	335.94	335.94	591,000,000	비준가액
				소유권	480.54	80.102		
				----- 대지권	3,504.08			
나				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	162.08	162.08	285,000,000	비준가액
				소유권	231.84	38.646		
				----- 대지권	3,504.08			
다				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	87.72	87.72	158,000,000	비준가액
				소유권	125.48	20.916		
				----- 대지권	3,504.08			

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
라				(내) 철근콘크리트구조 제지하2층 제201호	266.82	266.82	235,000,000	비준가액
				소유권	381.67	63.621		
				대지권	3,504.08			
마				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제101호	122.58	122.58	129,000,000	비준가액
				소유권	175.34	29.228		
				대지권	3,504.08			
바				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	204.38	204.38	385,000,000	비준가액
				소유권	292.35	48.732		
				대지권	3,504.08			
사				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	131.56	131.56	248,000,000	비준가액
				소유권	188.19	31.37		
				대지권	3,504.08			
아				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	136.19	136.19	240,000,000	비준가액
				소유권	194.81	32.473		
				대지권	3,504.08			

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
자				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	162.08	162.08	285,000,000	비준가액
				소유권	231.84	38.646		
				----- 대지권	3,504.08			
차				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	335.94	335.94	591,000,000	비준가액
				소유권	480.54	80.102		
				----- 대지권	3,504.08			
카				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	248.22	248.22	446,000,000	비준가액
				소유권	355.06	59.185		
				----- 대지권	3,504.08			
타				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	256.16	256.16	1,249,000,000	비준가액
				소유권	366.42	61.079		
				----- 대지권	3,504.08			
<b>합 계</b>							<b>₩4,842,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 구분건물감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

본건 기호1(가)~1(타)는 광주광역시 광산구 우산동 소재 광주광산우체국 북서측 인근에 위치한 구분건물로서 기호1(가) 4층 401호, 기호1(나) 7층 701호, 기호1(다) 3층 301호, 기호1(라) 지하2층 201호, 기호1(마) 지하1층 101호, 기호1(바) 2층 202호, 기호1(사) 2층 201호, 기호1(아) 8층 801호, 기호1(자) 6층 601호, 기호1(차) 5층 501호, 기호1(카) 3층 302호, 기호1(타) 1층 101호로서, 주위는 아파트단지, 상가 등이 소재함.

## (2) 교통상황

기호1(가)~1(타) : 본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 등이 소재하여 일반적인 교통상황은 양호시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 8층건 중 기호1(가) 4층 401호, 기호1(나) 7층 701호, 기호1(다) 3층 301호, 기호1(라) 지하2층 201호, 기호1(마) 지하1층 101호, 기호1(바) 2층 202호, 기호1(자) 6층 601호, 기호1(차) 5층 501호, 기호1(카) 3층 302호, 기호1(타) 1층 101호로서,

외벽 : 석재타일 및 페인팅, 강화유리 등 마감,  
 내벽 : 페인팅 등 마감,  
 바닥 : 타일 등 마감임.

# 구분건물감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) |          |

## (4) 이용상태

- 기호1(가) : 사무실로 이용중임.
- 기호1(나) : 교회로 이용중임.
- 기호1(다) : 기호1(카)와 사무실로 이용중임.
- 기호1(라) : 공실임.
- 기호1(마) : 오락실로 이용중임.
- 기호1(바) : 공실임.
- 기호1(사) : 공실임.
- 기호1(아) : 사무실임.
- 기호1(자) : 사무실로 이용중임.
- 기호1(차) : 사무실로 이용중임.
- 기호1(카) : 기호1(다)와 사무실로 이용중임.
- 기호1(타) : 식당으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기호1(가)~1(타) : 본건 소재 건물에 위생설비, 급·배수설비, 화재탐지설비, 경보설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

기호1(가)~1(타) : 가장형 평지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

기호1(가)~1(타) : 본건 북측 및 남측으로 각각 포장도로에 접함.

# 구분건물감정평가요항표

- (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)

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1(가)~1(타) : 일반상업지역, 방화지구(2016-09-30), 제1종지구단위계획구역, 도로(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(2019-03-07)<건축법>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 택지개발지구(완료)<택지개발촉진법>, 전통상업보존구역(유통산업발전법)

### (9) 공부와의 차이

---

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 본건 기호1(다) 3층 301호, 기호1(카) 3층 302호는 현황 별도의 벽체 및 경계구분없이 1개의 사무실로 이용중임.
- 본건 기호1(아) 8층 801호는 출입문 잠금상태로 내부 조사치 못하였으나, 건축물대장상 사무실임.

# 위 치 도



소 재 지	광주광역시 광산구 우산동 1606-8
-------	----------------------



# 배치도



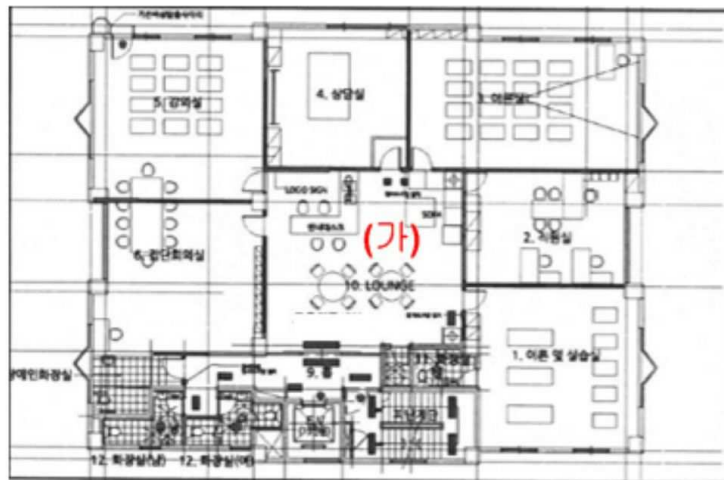
소재지

광주광역시 광산구 우산동 1606-8 [기호1(가)]



호별배치도 (축적없음)

\*(건축물대장상 도면)



[ 기호1(가) 4층 401호 ]

# 배치도



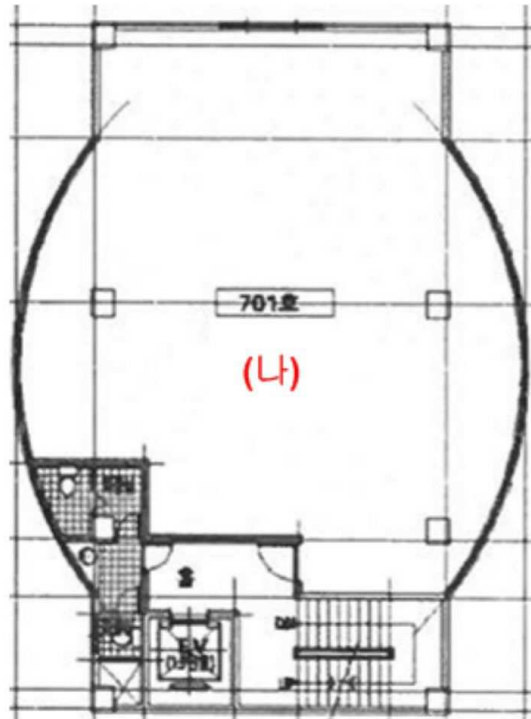
소재지

광주광역시 광산구 우산동 1606-8 [기호1(나)]



호별배치도 (축적없음)

\*(건축물대장상 도면)



[ 기호1(나) 7층 701호 ]

# 배치도



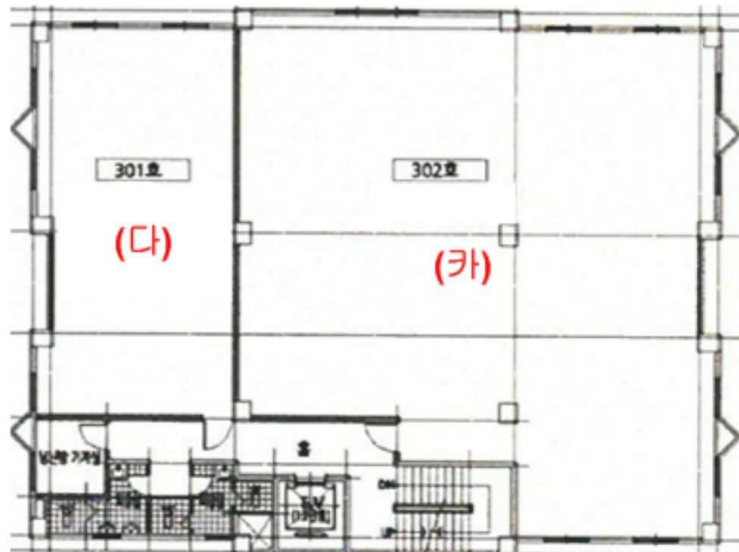
소재지

광주광역시 광산구 우산동 1606-8 [기호1(다),1(카)]



호별배치도 (축적없음)

\*(건축물대장상 도면)



[ 기호1(다) 3층 301호, 기호1(카) 3층 302호 ]

# 배치도

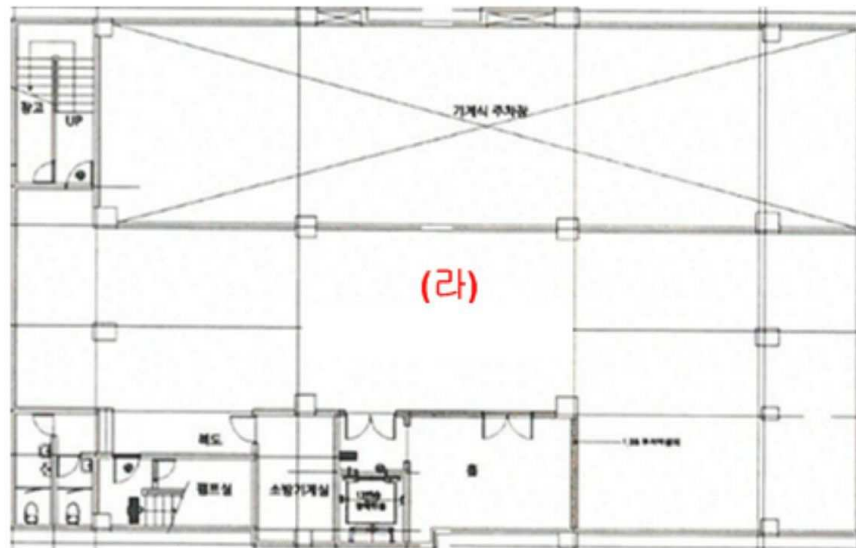


소재지 광주광역시 광산구 우산동 1606-8 [기호1(라)]



호별배치도 (축적없음)

\*(건축물대장상 도면)



[ 기호1(라) 지하2층 201호 ]

# 배치도

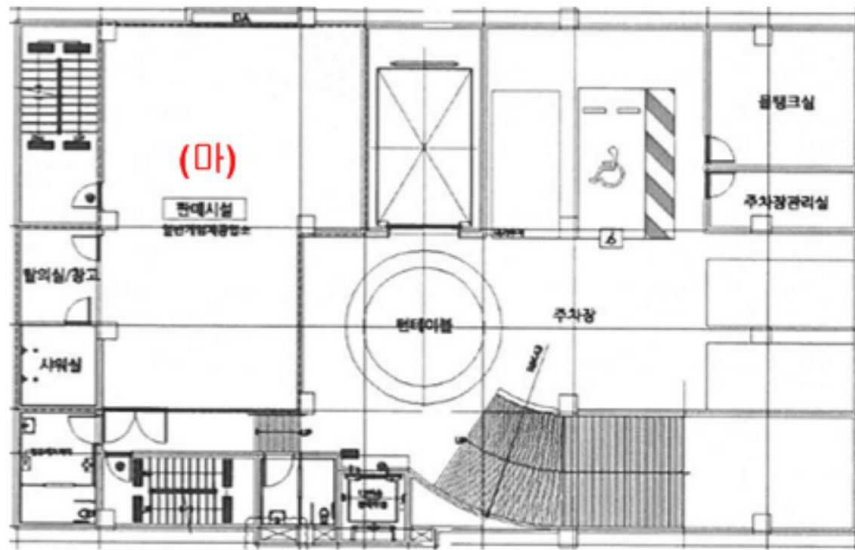


소재지 광주광역시 광산구 우산동 1606-8 [기호1(마)]



호별배치도 (축적없음)

\*(건축물대장상 도면)



[ 기호1(마) 지하1층 101호 ]

# 배치도



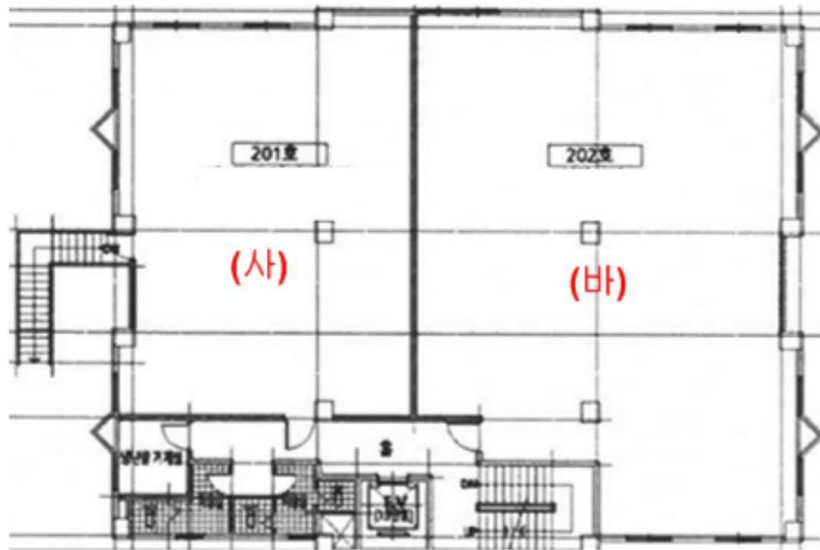
소재지

광주광역시 광산구 우산동 1606-8 [기호1(바),1(사)]



호별배치도 (축적없음)

\*(건축물대장상 도면)



[ 기호1(바) 2층 202호, 기호1(사) 2층 201호 ]

# 배치도



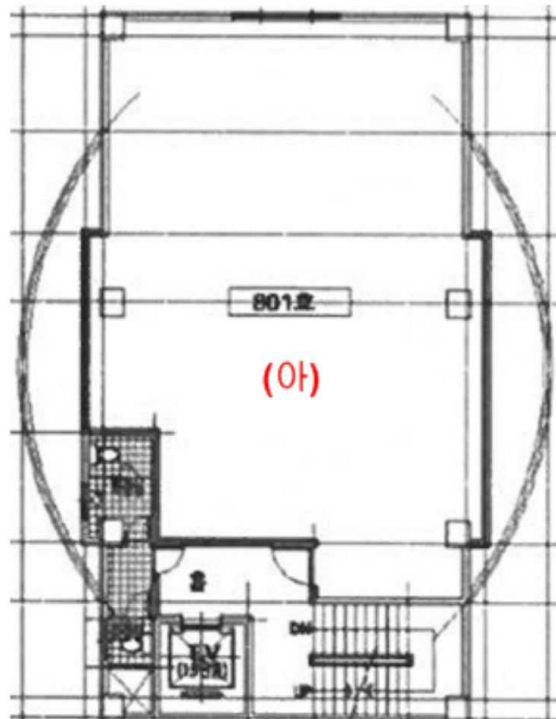
소재지

광주광역시 광산구 우산동 1606-8 [기호1(아)]



호별배치도 (축적없음)

\*(건축물대장상 도면)



[ 기호1(아) 8층 801호 ]

# 배치도



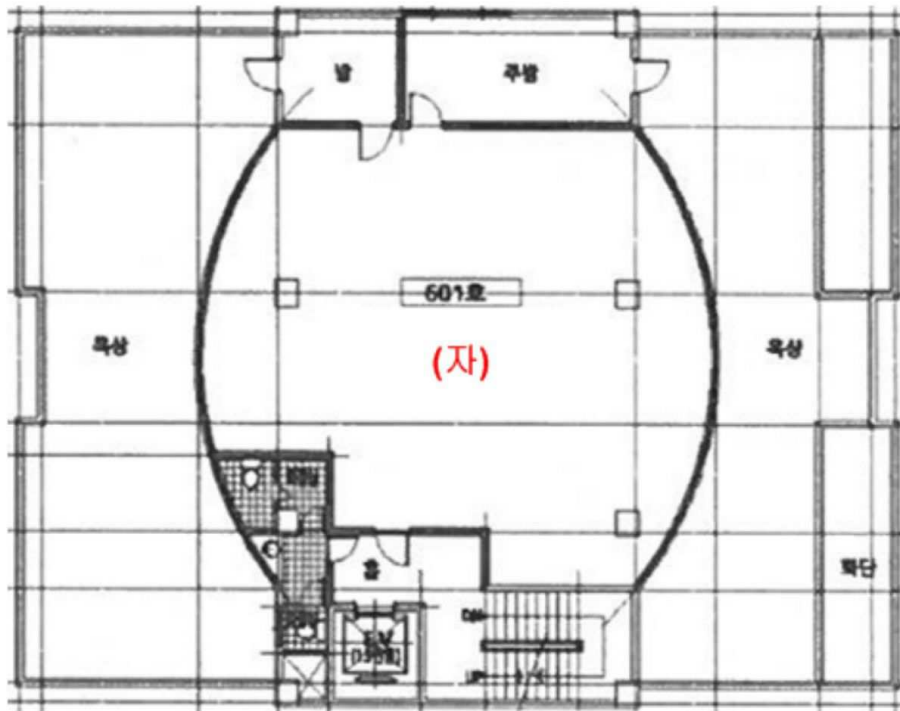
소재지

광주광역시 광산구 우산동 1606-8 [기호1(자)]



호별배치도 (축적없음)

\*(건축물대장상 도면)



[ 기호1(자) 6층 601호 ]

# 배치도

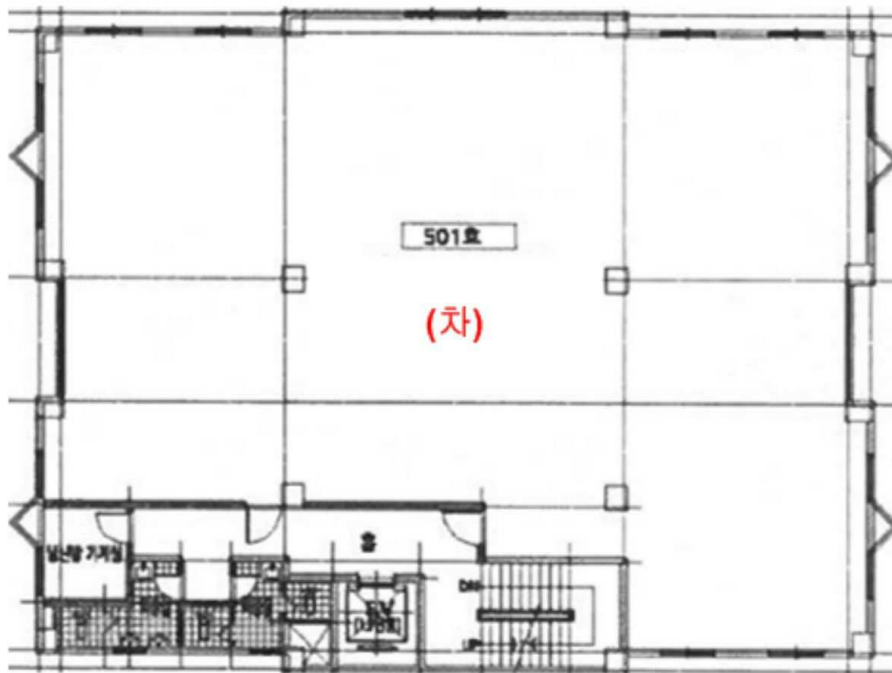


소재지 광주광역시 광산구 우산동 1606-8 [기호1(차)]



동호별배치도 (축적없음)

\*(건축물대장상 도면)



[ 기호1(차) 5층 501호 ]

# 배치도

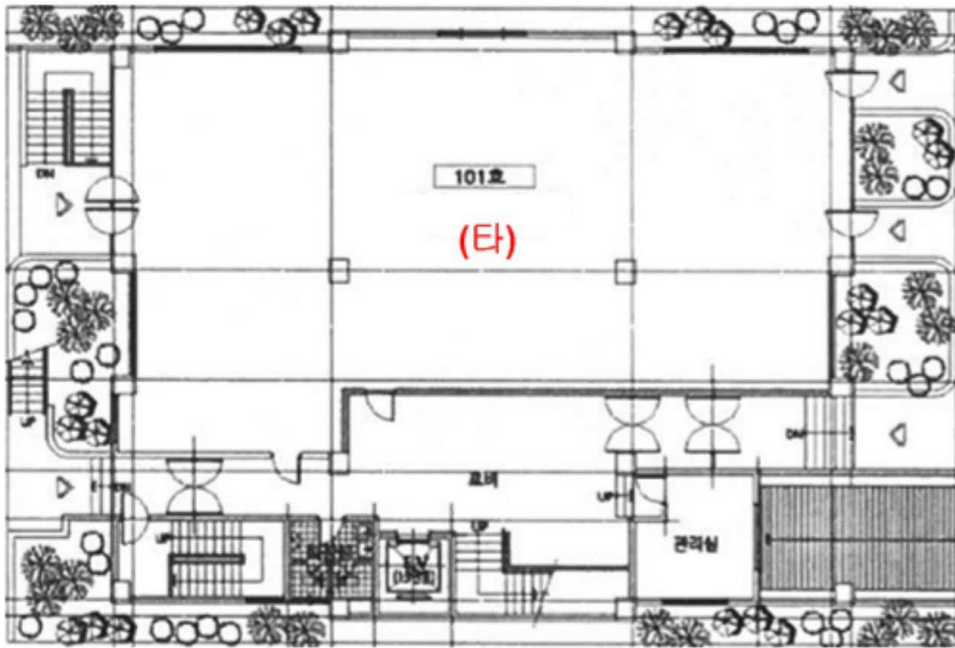


소재지 광주광역시 광산구 우산동 1606-8 [기호1(타)]

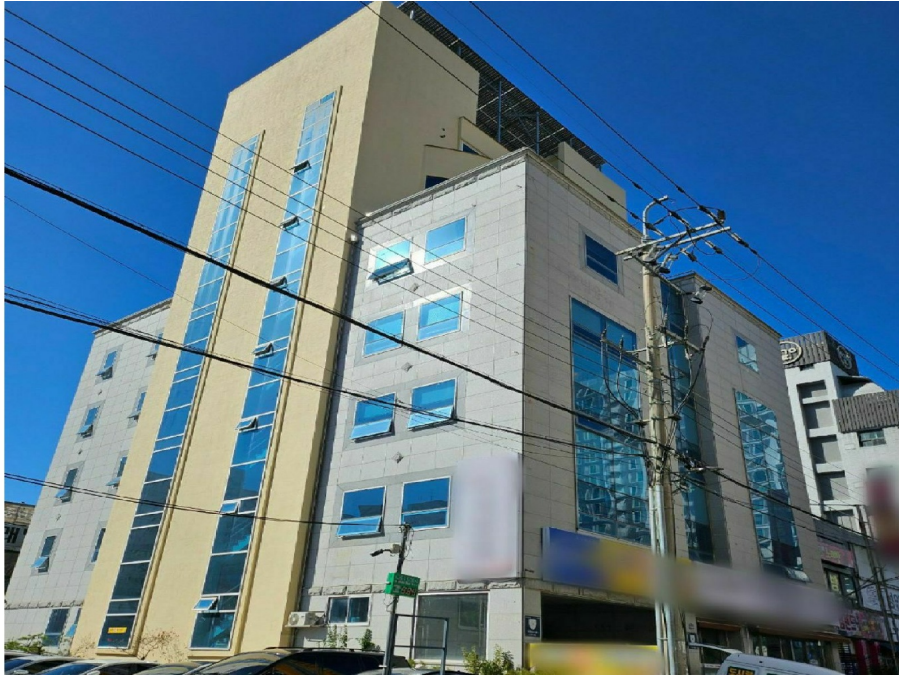


호별배치도 (축적없음)

\*(건축물대장상 도면)



[ 기호1(타) 1층 101호 ]



1( )(4 401 )



1( )(4 401 )



1( )(7 701 )



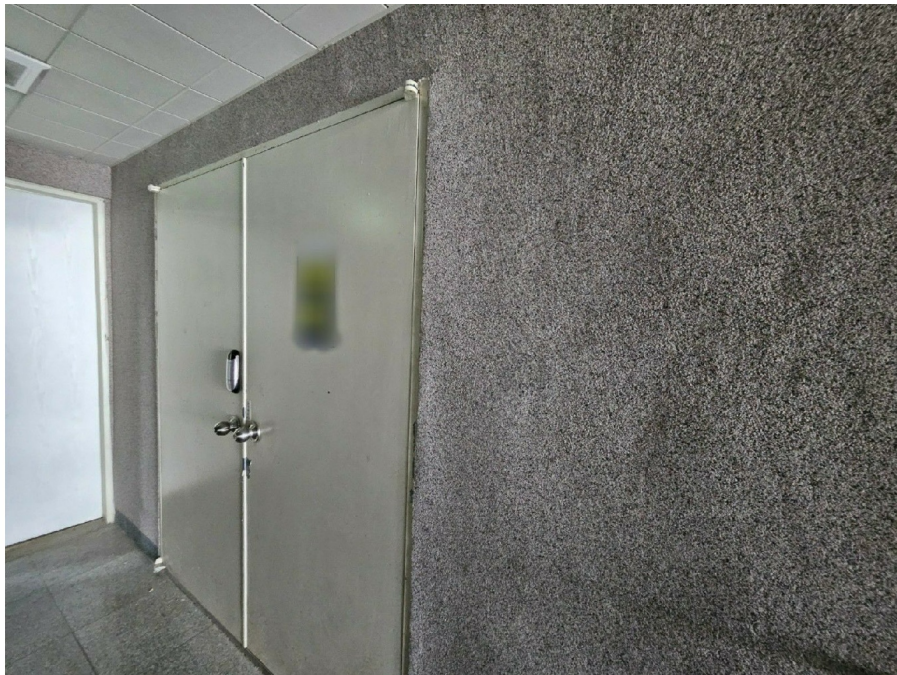
1( )(3 301 )



1( )( 2 201 )



1( )( 1 101 )



1( )( 1 101 )



1( )(2 202 )



1( )(2 201 )



1( )(2 202 ), 1( )(2 201 )



1( )(2 202 ), 1( )(2 201 )



1( )(8 801 )



1( )(6 601 )



1( )(5 501 )



1( )(5 501 )



1( )(3 302 )



1( )(1 101 )