

감정평가서

의뢰인	광주지방법원 사법보좌관 이영복
건명	주식회사 효림 소유물건 (2025타경33410)
감정서번호	2025-8-A2

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

부윤감정평가사사무소

(토지, 건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
구 완 민

감정평가액	일십억오천사백이십오만팔백오십원정 (₩1,054,250,850.-)		
의뢰인	광주지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	광주지방법원 경매7계
소유자 (대상업체명)	주식회사 효림 (2025타경33410)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.08.15	2025.08.08 ~ 2025.08.15
		작성일	2025.08.15

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
토지		467	토지	467	-	898,140,000
건물		525.36	건물	536.26	-	148,159,250
(제시외 건물)		(48.5)	제시외 건물	48.5	-	7,951,600
		이	하	여	백	
합 계						₩1,054,250,850

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 목적

본건은 광주광역시 남구 서동 소재 '제일파크맨션' 북측 인근에 위치하는 부동산에 대한 광주지방법원의 경매를 목적으로 한 감정평가 건임.

II. 대상물건 개요 등

1. 대상물건 개요

(1) 대상 토지

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	개별공시지가
1	광주광역시 남구 서동	7-2	대	467	제2종일반 주거지역	1,359,000원/㎡ (2025.1.1.)

(2) 대상 건물

기호	소재지	지번	용도	면적 (㎡)	구조	사용승인일
2-가	광주광역시 남구 서동 [도로명주소] 광주광역시 남구 구성로 100-1	7-2 위 지상 1동	단독주택	164.67	시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층	1977.08.28.
2-나			광	26.4	시멘트블록조 슬래브지붕 단층	
3		7-2 위 지상 2동	제2종근린 생활시설	334.29	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층	1978.11.30.

2. 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

후첨 '토지 감정평가요항표', '건물 감정평가요항표' 를 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건에 대한 가격조사완료일인 2025.8.15.로 결정하였음.

4. 가격조사 기간, 실지조사 실시기간 및 내용

본건 가격조사기간은 2025.8.8.~ 2025.8.15.임. 현장조사일은 2025.8.8.이며, 본건 현황 및 주위 환경 등을 조사하였음.

5. 기타 사항

- 본건 기호1 토지는 인접 필지와 경계가 불분명하므로 정확한 경계를 확인하기 위해서는 정밀 측량을 요함.
- 본건 기호2-가의 등기사항전부증명서상의 용도는 제2종근린생활시설이나, 일반건축물대장상 및 현황은 단독주택인바 현황인 단독주택을 기준으로 평가하였음.
- 본건 기호2-나의 공부상 용도는 광(물치)이나 현황 주택으로 이용 중 비어있는 상태로서 주택으로 개조 중 면적 및 일부 구조가 변경된 것으로 보이는바 실측 면적(공부: 26.4㎡, 실측: 약 37.3㎡) 및 현 구조(공부: 시멘블록조 슬래브지붕 단층, 현 구조: 시멘블록조 및 판넬조 슬래브지붕 단층)를 기준으로 평가하였음.
- 본건에 제시외건물이 소재하여 개략적으로 면적을 산정한 후 구조·사용자재·시공정도·관리상태 등을 종합 참작하여 원가법에 의거 감정평가액을 산정하였음.
- 본건 기호1 토지에 제시외수목(은행나무 2주, 모과나무 1주)이 소재하여 토지에 포함하여 평가하되, 후첨 '토지건물 감정평가명세표' 에 토지 평가액과 수목 평가액을 구분하여 기재하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

IV. 토지 감정평가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산정하되, 거래사례비교법에 의거하여 산정된 가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법

(1) 비교표준지 선정 및 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 인근지역에 있는 표준지 중에서 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 아래와 같이 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2025.01.01)

소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
서동 5-2	대	139	상업용	2종일주	중로 한면	사다리 평 지	1,359,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

- 광주광역시 남구 주거지역 -

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01.~ 2025.06.30.	0.161	$(1+0.00161) \times (1+0.00023 \times 46/30)$ ≈ 1.00196
2025.06.01.~ 2025.06.30.	0.023	
누 계 (2025.01.01.~ 2025.08.15.)	0.196 (1.00196배)	

※기준시점 현재 2025년 7월 이후의 지가변동률이 미공표되어 최종 공표된 2025년 6월 지가변동률을 연장 적용하여 산정하였음.

(3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역 내에 소재하므로 동일함. (1.000)

(4) 개별요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 개별요인 비교표

▶ 주택지대

조 건	항 목	세 부 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도
		하수도
		도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조건	기 타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 상업지대

조 건	항 목	세 부 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

개별요인 비교치 (본건 / 비교표준지)							비 고
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대체로 대등함.

(5) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 의의 및 근거

그 밖의 요인이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 그 영향을 미치는 요인으로서 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 개별요인 및 지역요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로 이러한 격차를 보완하기 위한 절차로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부유권해석(건설부토정30241-36538), 대법원판례(98두6067, 92누16300) 등에 근거함.

2) 비교사례의 선정

대상 토지와 인근지역에 위치하고 용도지역 등 공법상 제한과 실제 이용상황이 같거나 비슷하며 주위환경 등이 같거나 비슷한 아래의 평가전례를 비교사례로 선정하였음.

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

소재지 지 번	용도 지역	지목	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
서동 **-*	2종일주	대	2,150,000	2024.08.22.	시가참고

3) 그 밖의 요인 보정치 산정 방법

$$\frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \times \text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \times \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 사례 시점수정 (출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기 간	지가변동률(배)	비고
2024.08.22.~ 2025.08.15.	1.00546	광주광역시 남구 주거지역

나. 지역요인 비교

사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

다. 개별요인 비교치 산정

개별요인 비교치 (비교표준지 / 사례)							비 고
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	
1.00	1.00	0.95	0.94	1.00	1.00	0.893	비교표준지가 고객의 유동성과의 적합성, 형상 및 접면도로상태 등에서 열세함.

라. 그 밖의 요인 보정치 산정

산정식	산정치
$\frac{2,150,000 \times 1.00546 \times 1.000 \times 0.893}{1,359,000 \times 1.00196}$	1.418

5) 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지 지 번	용도 지역	지목	토지 단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
a	서동 **-**	2종일주	대	1,950,000	2023.08.24.	담보
b	서동 **-**	2종일주	대	1,860,000	2023.02.17.	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건 인근 유사토지의 가격수준, 인근 평가전례, 상기 산정된 보정치 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 '1.41' 로 결정하였음.

(6) 공시지가기준법에 따른 적용 단가 산출

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,359,000	1.00196	1.000	1.000	1.41	1,919,946	1,920,000

3. 거래사례비교법

(1) 비교사례의 선정

본건 토지와 위치적·물적 유사성이 있고 시점수정이 가능하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 아래의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

[출처: 등기사항전부증명서]

소재지 지 번	용도 지역	지목	거래면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
서동 **-**외 1필지	2종일주	대	357	1,512,500	2022.07.20.

※ 본건 인근 지역 내 본건 토지와 비교 가능한 기준시점 기준 3년 이내에 거래된 적정 거래사례가 없어 상기의 거래사례를 선정함.

(2) 사정 보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정 보정은 하지 아니함. (1.00)

(3) 시점수정 (출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	지가변동률(배)	비고
2022.07.20.~ 2025.08.15.	1.02069	광주광역시 남구 주거지역

(4) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일함. (1.000)

(5) 개별요인 비교치 산정

개별요인 비교치 (본건 / 거래사례)							비 고
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	
1.09	1.00	1.08	1.07	1.00	1.00	1.260	본건이 가로의 폭 및 계통, 고객의 유동성과의 적합성, 형상 및 이용상태 등에서 우세함.

(6) 거래사례비교법에 따른 적용 단가 산출

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,512,500	1.00	1.02069	1.000	1.260	1,945,180	1,950,000

4. 토지 적용단가 결정

공시지가기준법에 의거하여 산정된 단가가 거래사례비교법에 의거하여 산정된 단가의 지지를 받는바 공시지가기준법에 의거하여 산정된 단가의 합리성이 인정된다고 판단되므로 이를 본건 토지에 대한 적용단가로 결정함.

기호	공시지가기준법에 의한 시산단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산단가(원/㎡)	결정 단가 (원/㎡)
1	1,920,000	1,950,000	1,920,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 건물 감정평가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 평가액을 산정하는 원가법을 주된 평가방법으로 하되, 본건과 비교가 가능한 건물만의 적정한 거래사례가 없어 거래사례비교법의 적용이 어렵고, 본건 건물의 특성상 수익환원법 적용이 어렵거나 수익환원법 적용을 위한 자료수집이 어려운 점등으로 주된 평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

2. 재조달원가 산정

(1) 표준단가

[출처: 한국부동산연구원 건축물 재조달원가, 2024년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조 평지붕	4	1,277,000	45 (40~50)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조 평지붕	4	1,196,000	50 (45~55)

(2) 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 본건 건물의 구조, 사용자재, 시공방법, 시공정도, 관리상태 등을 비교하고 부대설비와 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 본건 건물에 적용할 재조달원가를 ‘기호2-가: 1,450,000원/㎡, 기호2-나: 800,000원/㎡, 기호3: 1,100,000원/㎡’ 로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정

(1) 감가수정의 개념 및 방법

감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말함.

(2) 감가수정

기호	내용연수	경과연수	유효경과연수	유효잔존내용연수	잔존가치율
2-가	50	47	35	15	15/50
2-나	50	47	45	5	5/50
3	50	46	40	10	10/50

*기호2 사용승인일: 1977.08.28.

*기호3 사용승인일: 1978.11.30.

*잔존가치율 = 잔존 내용연수/내용연수

*감가수정방법: 정액법(만년감가), 관찰감가법

4. 건물 적용단가 결정

기호	재조달원가(원/㎡) (A)	잔존가치율 (B)	적용단가(원/㎡) (A X B)
2-가	1,450,000	15/50	435,000
2-나	800,000	5/50	80,000
3	1,100,000	10/50	220,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	물건 종류	소재지	지번	지목 용도	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	토지	광주광역시 남구 서동	7-2	대	467	1,920,000	896,640,000
2-가	건물	광주광역시 남구 서동	7-2 위 지상 1동	단독 주택	164.67	435,000	71,631,450
2-나				광 (현황 주택)	37.3	80,000	2,984,000
3	건물	광주광역시 남구 서동	7-2 위 지상 2동	제2종 근린생활 시설	334.29	220,000	73,543,800
제시외수목							1,500,000
제시외건물 ㄱ ~ ㄷ							7,951,600
합 계							1,054,250,850

2. 결정의견

제반 평가자료와 평가목적 등을 종합적으로 검토하여 볼 때 공시지가기준법에 의거 산정된 토지 감정평가액과 원가법에 의거 산정된 건물 감정평가액의 합리성이 인정된다고 판단되므로 이를 본건 부동산에 대한 감정평가액으로 결정함.

토지건물 감정평가명세표

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	단 가	금 액	
1	광주광역시 남구 서동	7-2	대	제2종일반 주거지역	467	467	-	898,140,000	
								토지 평가액(원): 수목 평가액(원):	896,640,000 1,500,000
2	동소 [도로명주소] 광주광역시 남구 구성로 100-1	7-2 위 지상 1동	제2종 근린생활 시설	시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층					
				1층	93.39	164.67	435,000	71,631,450	1,450,000
				2층	71.28				x 15/50 관찰감가 일반건축물 대장 및 현황 단독주택
-나			부속건물 광	시멘트블록조 슬래브지붕 단층	26.4	37.3	80,000	2,984,000	800,000 x 5/50 관찰감가
									실측면적 사정, 현황 시멘 트블록조 및 판넬조 슬래브지붕 단층 주택
3	동소 [도로명주소] 광주광역시 남구 구성로 100-1	7-2 위 지상 2동	제2종근린 생활시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층					
				1층	79.86	334.29	220,000	73,543,800	1,100,000
				2층	79.86				x 10/50
				3층	79.86				
				지하실	79.86				
				옥탑	14.85				

토지건물 감정평가명세표

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	단 가	금 액	
소 계								₩1,046,299,250	
	(제시외건물)								
ㄱ	동소	7-2 위 지상 기호2- 가 1층	주택 일부	조적조 슬래브지붕 단층	(7.2)	7.2	270,000	1,944,000	900,000 x 15/50 관찰감가
ㄴ	동소	7-2 위 지상 기호2- 가 1층	보일러실	판넬조 판넬지붕 단층	(0.5)	0.5	270,000	135,000	450,000 x 15/25 관찰감가
ㄷ	동소	7-2 위 지상 기호2- 가 2층	보일러실	판넬조 판넬지붕 단층	(0.7)	0.7	270,000	189,000	450,000 x 15/25
ㄹ	동소	7-2 위 지상 기호2- 가 옥상	옥탑	조적조 박공지붕 단층	(19.1)	19.1	240,000	4,584,000	800,000 x 15/50 관찰감가
ㅁ	동소	7-2 위 지상 기호2- 나	차양	새시조 썬라이트지붕 구조물	(6.4)	6.4	37,000	236,800	150,000 x 5/20 관찰감가
ㅂ	동소	7-2 위 지상 기호3 1층	보일러실, 창고	벽체이용 판넬지붕 단층	(6.3)	6.3	50,000	315,000	150,000 x 10/30 관찰감가
ㅅ	동소	7-2 위 지상 기호3 1층	창고	벽체이용 새시조 슬래브지붕 단층	(8.3)	8.3	66,000	547,800	200,000 x 10/30 관찰감가

토지건물 감정평가명세표

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	단 가	금 액	
	소 계							₩7,951,600	
	합 계			이	하	여	백	₩1,054,250,850.-	

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

광주광역시 남구 서동 소재 '제일파크맨션' 북측 인근에 위치하며, 주위는 상업용 건물, 주상용 건물, 단독주택 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장, 간선도로 등이 위치함.

(3) 형태 및 이용상태

유사 사다리형의 평지로서, 주상용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북측으로 왕복2차선포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 역사문화환경보존지역(2018-11-27)
<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 '지적 및 건물개황도, 건물개황도, 사진' 등을 참조하시기 바람.

(7) 공부와의 차이

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 증물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

<기호2-가>

시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로서,
 외벽: 타일붙임, 페인팅 마감 등.
 내벽: 벽지도배, 타일붙임 등 마감.
 창호: 새시창호임.

<기호2-나>

시멘트블록조 및 판넬조 슬래브지붕 단층 건물로서,
 외벽: 페인팅, 판넬 마감 등.
 내벽: 벽지도배, 페인팅, 타일붙임 마감 등.
 창호: 새시창호임.

<기호3>

철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 건물로서,
 외벽: 페인팅 마감.
 내벽: 페인팅, 타일붙임 등 마감.
 창호: 새시창호임.

(2) 이용상태

기호2-가: 주택으로 이용 중임.
 기호2-나: 주택 용도로 보이거나 현 공가상태로 내부 관리상태는 불량한 편임.
 기호3: 사무실, 공실 등임. 2층에 거주인이 있는 것으로 탐문조사되었으나, 폐문부재로 확인하지 못함.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비 등을 갖추고 있음.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도, 건물개황도, 사진' 등을 갖추고 있음.

(5) 공부와의 차이

기호2-나(부속건물)의 공부상 면적과 실측 면적이 상이하여 실측 면적을 기준으로 평가하였고, 공부상 용도는 광(물치)이나 주택(방, 화장실, 주방 등)으로 개조되어 있는 상태임. 공부상 구조는 '시멘블록조'이나 현황 일부 '판넬조'임.

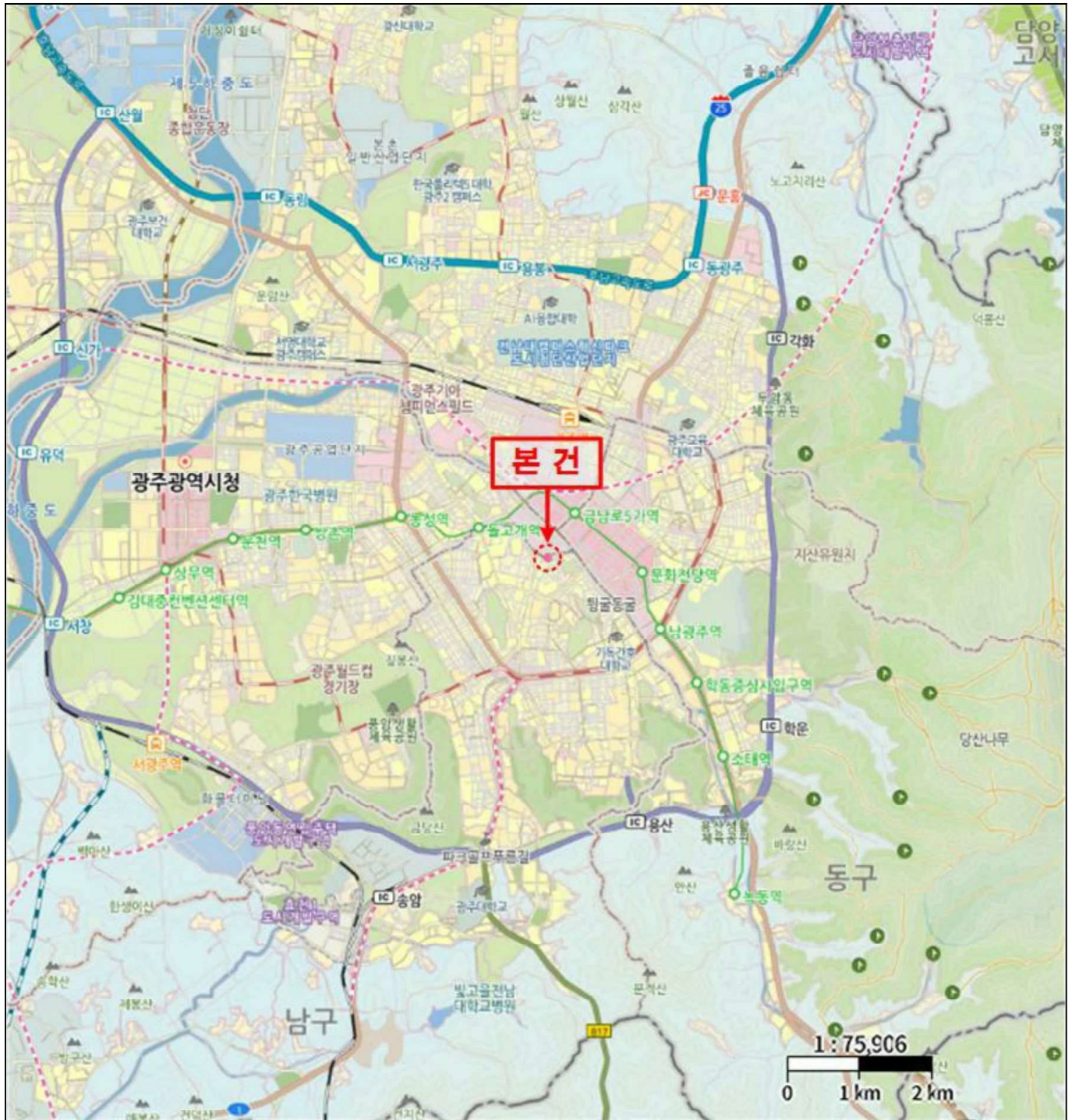
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

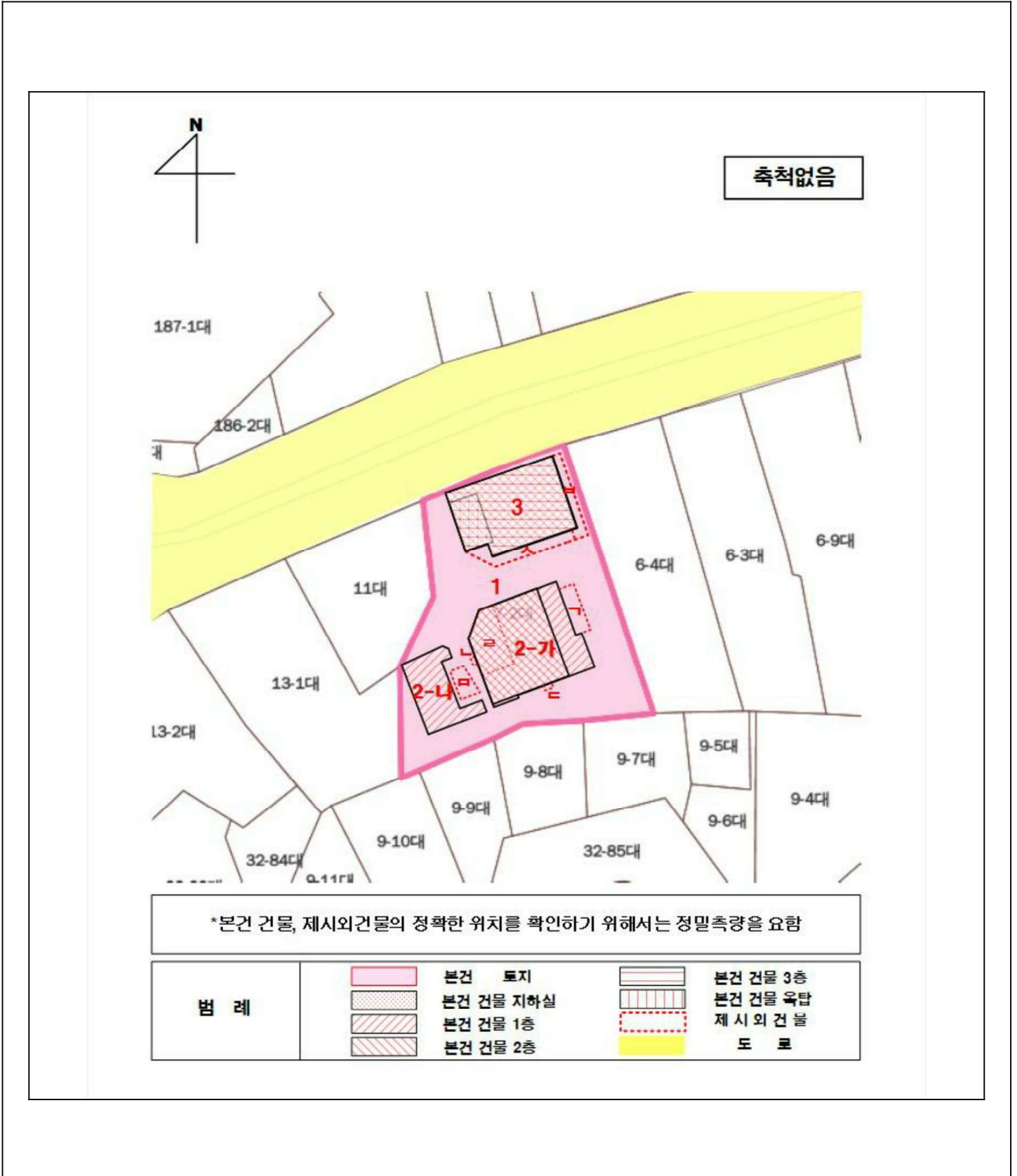
광역위치도



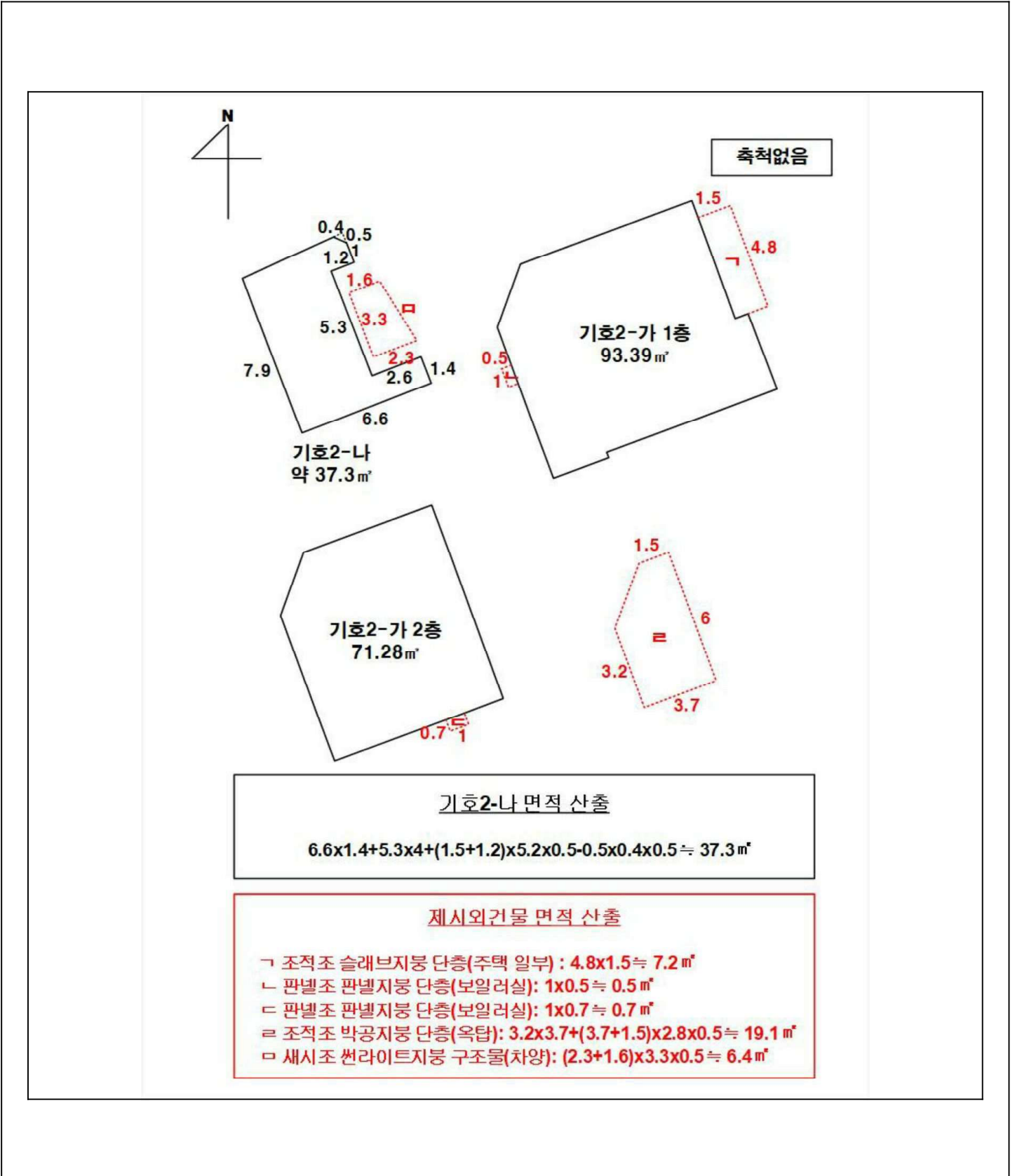
소재지	광주광역시 남구 서동 7-2
-----	-----------------



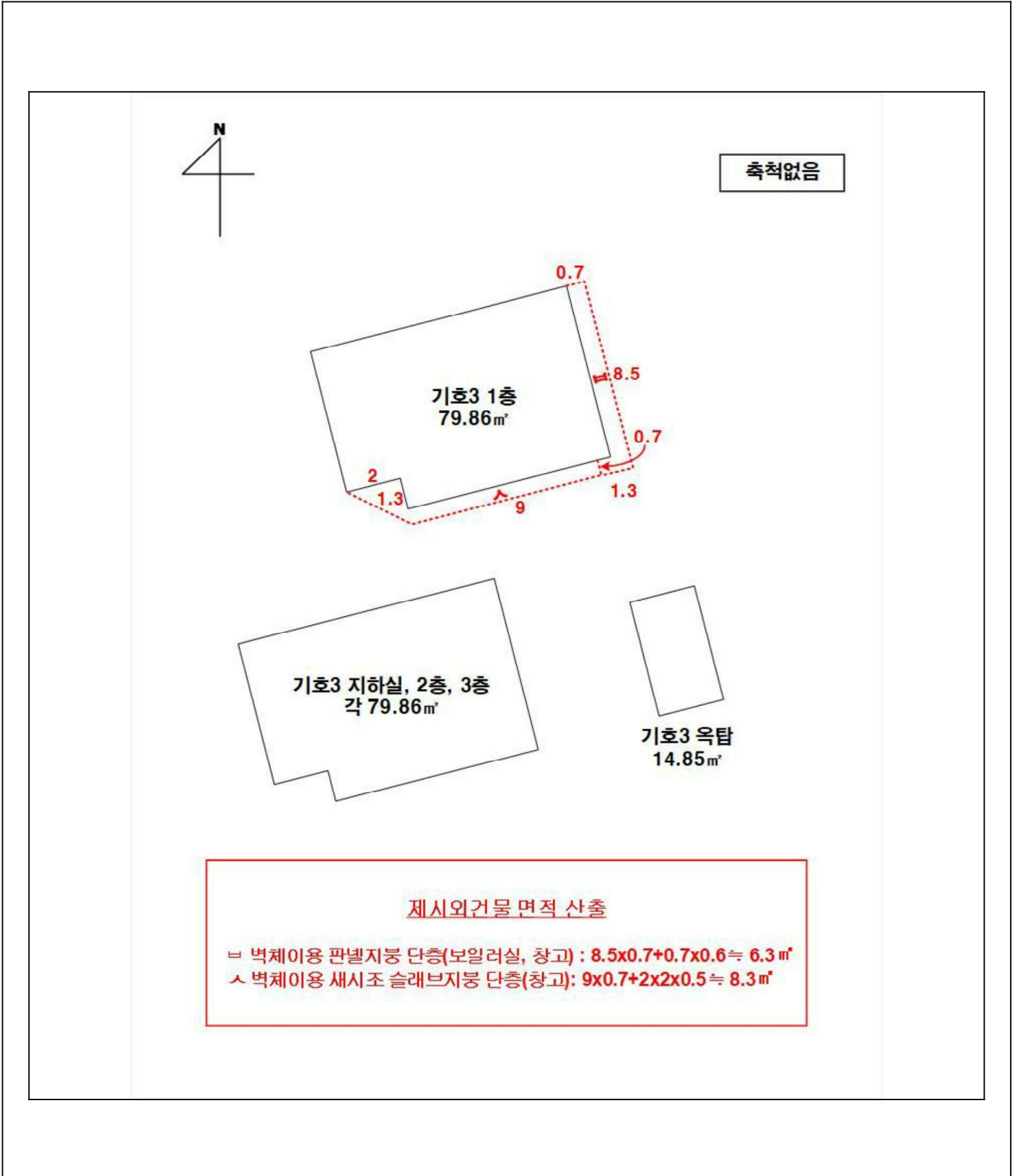
지적 및 건물개황도



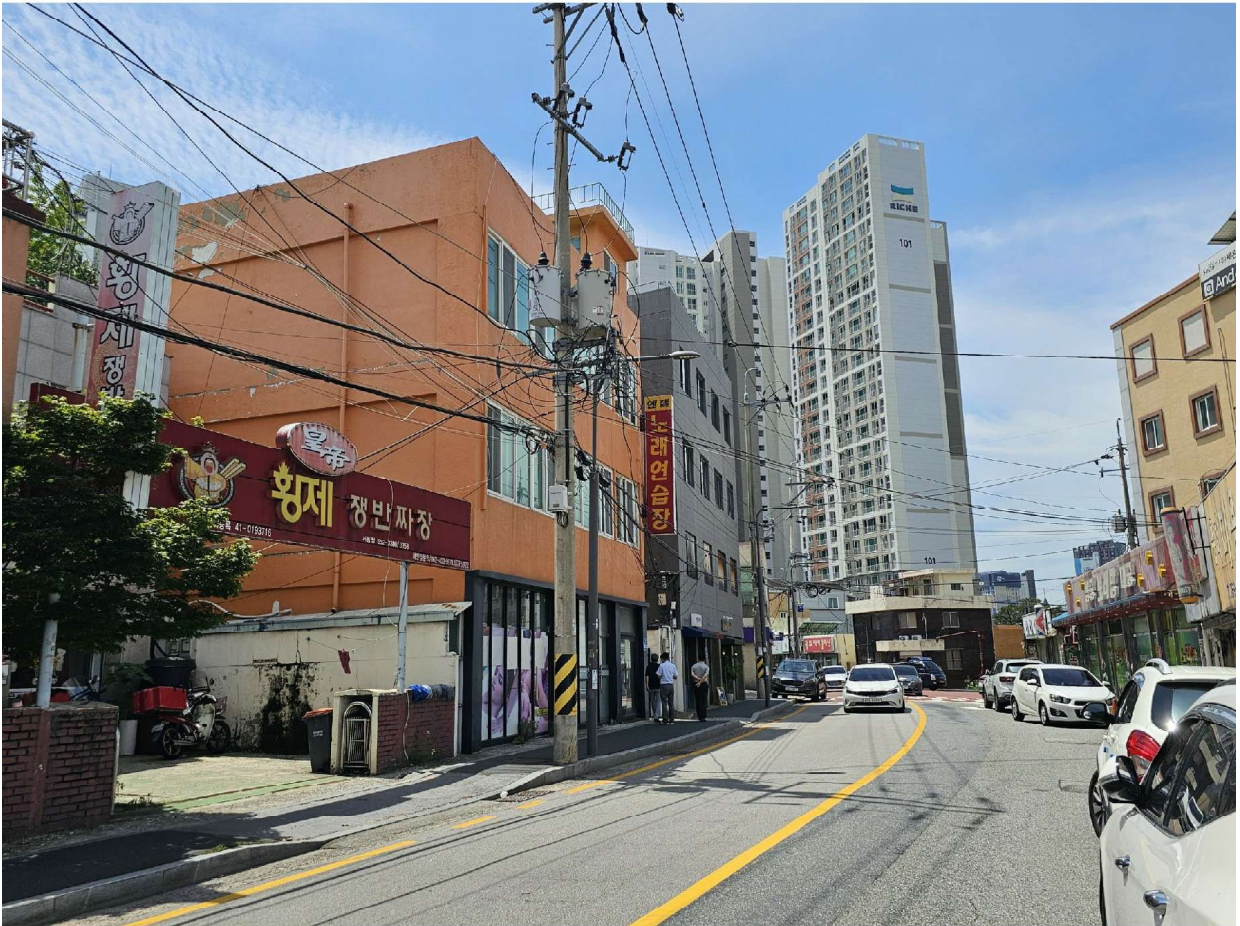
건물개황도



건물개황도



사 진 용 지



본건 및 주위 전경

사 진 용 지



기호2-가 전경



기호2-가 전경



기호2-가 전경



기호2-가 1층 내부

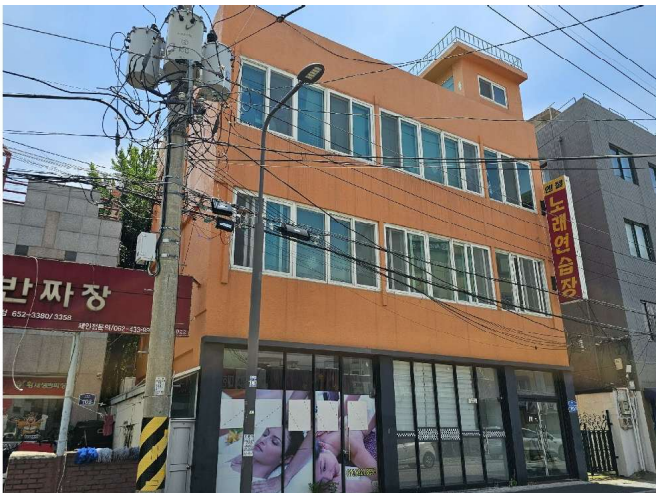
사 진 용 지



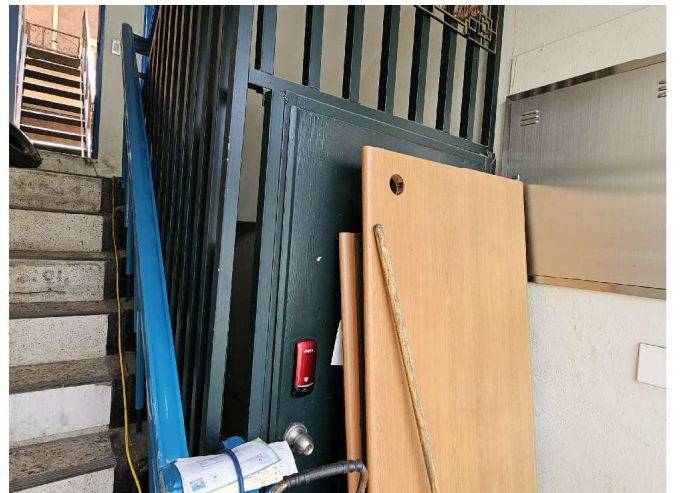
기호2-나 전경



기호2-나 전경



기호3 전경



기호3 지하층 출입구

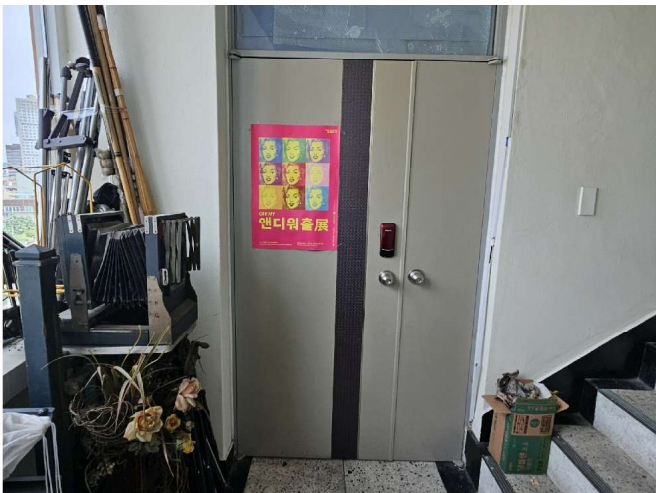
사진용지



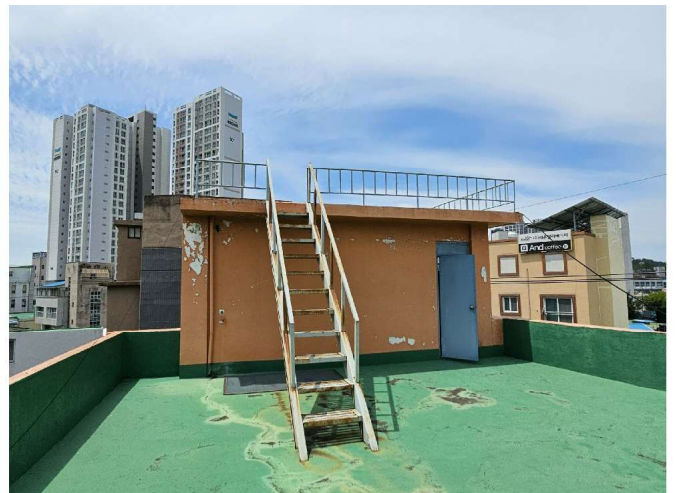
기호3 1층 내부



기호3 2층



기호3 3층



기호3 옥탑

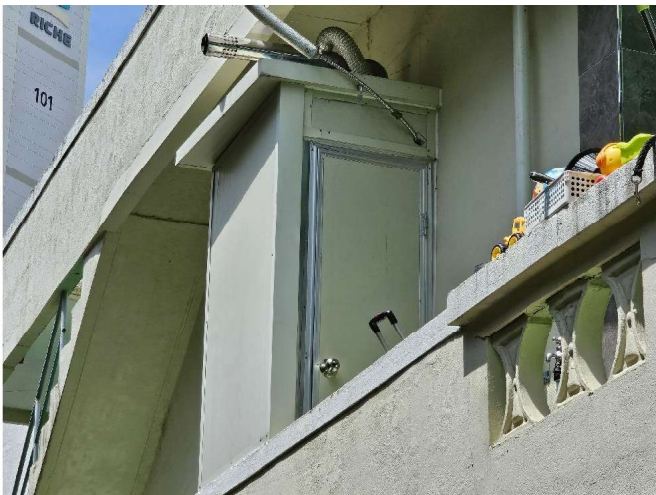
사 진 용 지



제시외건물 ㄱ 전경



제시외건물 ㄴ 전경



제시외건물 ㄷ 전경



제시외건물 ㄹ 전경

사 진 용 지



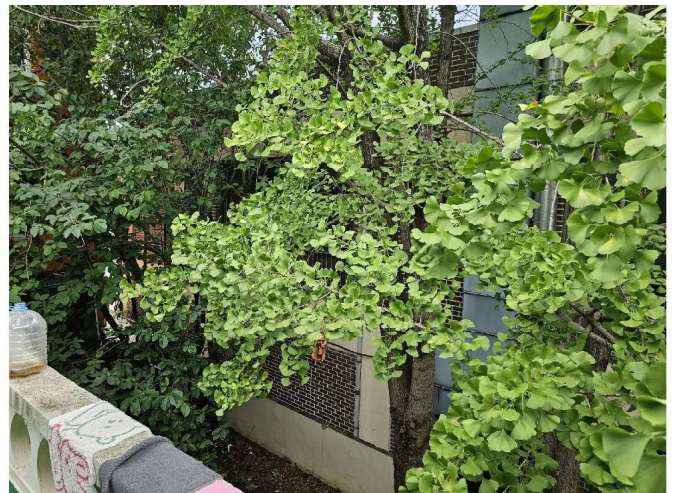
제시외건물 ㄹ 전경



제시외건물 ㄺ 전경



제시외건물 ㄻ 전경



제시외수목 전경