감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	전남광주통합특별시 북구 운암동 1792 센트럴운암모아엘가트레뷰 제근린생활시설동 제1층 제101호 외(부동산)
의 뢰 인	(주)대신저축은행장
감정평가서번호	경일(부산울산)24-260731-203 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 부산울산지사

부산광역시 사상구 사상로 5, 3층 (주례동, 부산은행 사상지점)

☎ (051)303-7337 FAX.(051)303-7480

KYUNGIL

인증번호 : 24-260731-203

감 정 평 가 심 의 인 증 서

Certificate Appraisal Review

감정서번호	24-260731-203	심의일	2026-08-05
부의처	㈜경일감정부산울산지사	담당평가사	이세호
제출처	(주)대신저축은행		
물건소재지	전남광주통합특별시 북구 운암동 1792 센트럴운암모아엘가트레뷰 제근린생활시설동 제1층 제101호 외 18개호		
감정평가액	₩7,601,000,000		
심의결과	적 정		

▶ 본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의 위원회 규정에 따라 심의하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

▶ 감정평가 심의 내용

▷ 감정평가 가격의 적정성	▷ 감정평가 방법의 적정성
▷ 평가자료채택 및 기재내용의 적정성	▷ 관련법규 및 제규정과의 적합성
▷ 협약내용 및 협조사항의 이행	▷ 기타 감정평가에 관련된 사항

가 격 심 의 위 원 회 위 원 장

▶ 위 감정서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정의 심의절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심의인증서를 발행합니다.

2026. 08. 05

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인

경일(부산울산)24-260731-203

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 이 세 호 (인)

(주)경일감정평가법인 부산울산지사장 송 보 현 (서명 또는 인)

감정평가액	칠십육억일백만원정(₩7,601,000,000.-)			
의 뢰 인	(주)대신저축은행장	감정평가 목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	(주)대신저축은행	
소 유 자 (대상업체명)	센트럴운암주식회사, 양영범, 김용중, 박난희(소유자), 우리자산신탁주식회사(수탁자)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작 성 일
		2026.08.03	2026.08.03	2026.08.04

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량(㎡)	종 류	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	구분건물	19개호	구분건물	19개호	-	7,601,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩7,601,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 전남광주통합특별시 북구 운암동 소재 "광주체육중학교" 남측 인근에 위치하는 구분건물 [주용도: 근린생활시설, 명칭: 센트럴운암모아엘가트레뷰, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 " 구분건물 " 이라 한다)] 제근린생활시설동 제1층 제101호 외 18개 호수로서, 공매를 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

<table>
<tr><td>소 재 지</td><td colspan="6">전남광주통합특별시 북구 운암동 1792
(전남광주통합특별시 북구 북문대로 86-10 (운암동))</td></tr>
<tr><td>명칭
동/층/호수</td><td colspan="6">센트럴운암모아엘가트레뷰
제근린생활시설동 제1층 제101호 외 18개호</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건 물 의
개 황</td><td>지목</td><td>용도지역</td><td>대지면적(㎡)</td><td>연면적(㎡)</td><td colspan="2">층수
(지하/지상)</td></tr>
<tr><td>대</td><td>근린상업</td><td>9,365.1</td><td>8,137.3166</td><td colspan="2">-/2</td></tr>
<tr><td colspan="2">주구조</td><td>주용도</td><td>사용승인일</td><td colspan="2">단지규모</td></tr>
<tr><td colspan="2">철근콘크리트구조
(철근)콘크리트지붕</td><td>근린생활시설</td><td>2025.02.26</td><td>동수
4</td><td>세대/호
303</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
(1)	센트럴운암 모아엘가트레뷰 근린생활시설/1/101	31.4424	31.4424	43.2304	74.6728	8.8472	근린생활 시설
(2)	센트럴운암 모아엘가트레뷰 근린생활시설/1/119	26.8313	26.8313	36.8906	63.7219	7.5497	근린생활 시설
(3)	센트럴운암 모아엘가트레뷰 근린생활시설/1/139	45.12	45.12	62.0359	107.1559	12.6958	근린생활 시설
(4)	센트럴운암 모아엘가트레뷰 근린생활시설/1/140	36.96	36.96	50.8166	87.7766	10.3997	근린생활 시설
(5)	센트럴운암 모아엘가트레뷰 근린생활시설/1/143	37.4255	37.4255	51.4567	88.8822	10.5307	근린생활 시설
(6)	센트럴운암 모아엘가트레뷰 근린생활시설/1/151	62.5996	62.5996	86.0687	148.6683	17.6142	근린생활 시설
(7)	센트럴운암 모아엘가트레뷰 근린생활시설/1/154	30.7396	30.7396	42.2641	73.0037	8.6495	근린생활 시설
(8)	센트럴운암 모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/204	35.952	35.952	49.4307	85.3827	10.1161	근린생활 시설
(9)	센트럴운암 모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/208	35.952	35.952	49.4307	85.3827	10.1161	근린생활 시설
(10)	센트럴운암 모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/209	35.952	35.952	49.4307	85.3827	10.1161	근린생활 시설
(11)	센트럴운암 모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/220	40.3273	40.3273	55.4464	95.7737	11.3472	근린생활 시설
(12)	센트럴운암 모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/223	25.34	25.34	34.8402	60.1802	7.1301	근린생활 시설

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
(13)	센트럴운암 모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/224	24.948	24.948	34.3012	59.2492	7.0198	근린생활 시설
(14)	센트럴운암 모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/231	49.511	49.511	68.0731	117.5841	13.9313	근린생활 시설
(15)	센트럴운암 모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/250	29.6976	29.6976	40.8315	70.5291	8.3563	근린생활 시설
(16)	센트럴운암 모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/258	22.0901	22.0901	30.3719	52.462	6.2157	근린생활 시설
(17)	센트럴운암 모아엘가트레뷰 근린생활시설/2263	63.014	63.014	86.6385	149.6525	17.7308	근린생활 시설
(18)	센트럴운암 모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/264	56.584	56.584	77.7978	134.3818	15.9215	근린생활 시설
(19)	센트럴운암 모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/265	50.154	50.154	68.9572	119.1112	14.1122	근린생활 시설
합계		**740.6404**	**740.6404**	**1,018.3129**	**1,758.9533**	**208.4**	-

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 08월 03일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2026년 08월 03일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 참고사항

■ 본건 기호(16)는 이해관계인의 부재 등으로 부득이하게 본건의 내부는 확인하지 못하였으며, 본건의 호별 위치확인은 현장조사에 의거하였으니, 공매 진행 시 참조하시기 바랍니다.

■ 본건 기호(1)~(14), (17)은 등기사항전부증명서상 약정/금지사항/환매특약 내용이 등재되어있으니, 공매 진행시 참조하시기 바랍니다.

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2-1	약정/금지사항/환매특약	-	이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항전부증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음. 2025년5월27일 부기	우리자산신탁주식회사

■ 본건은 공히 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권 대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적을 감안하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였습니다.

KYUNGIL

Ⅱ. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령

■ **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.
② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ **감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)**

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ **감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)**

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 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 감정평가 방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

KYUNGIL

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.

■ **감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)**

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

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니다.

KYUNGIL

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	운암동 68	벽산 블루밍 메가씨티 201/1/102	36.1	제2종근린생활시설	470,000,000	13,000,000	2025.05.14 2008.08.29
B	운암동 67	벽산 블루밍 메가씨티 101/1/102	39.59	근린생활시설	540,000,000	13,600,000	2023.01.08 2008.08.29
C	운암동 1038-1외	일신아파트 상가B/1/210	39.6	일반음식점	225,000,000	5,680,000	2024.05.16 1991.03.22
D	운암동 1038-1외	일신아파트 상가A/1/205	23.1	일용품 소매점	137,000,000	5,930,000	2024.05.14 1991.03.22
E	운암동 1038-1외	일신아파트 상가A/1/201	33.12	화장품,란제리	140,000,000	4,230,000	2024.03.06 1991.03.22
F	운암동 1792	센트럴운암 모아엘가트레뷰 근린생활시설/1/124	33.2	근린생활시설	599,000,000	18,000,000	2021.11.30 2025.02.26
G	운암동 1792	센트럴운암 모아엘가트레뷰 근린생활시설/1/149	65.91	근린생활시설	998,000,000	15,100,000	2021.11.28 2025.02.26
H	운암동 1792	센트럴운암 모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/271	79.8436	근린생활시설	605,000,000	7,580,000	2021.11.29 2025.02.26
I	운암동 1792	센트럴운암 모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/268	55.2866	근린생활시설	489,000,000	8,840,000	2021.11.29 2025.02.26

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

KYUNGIL

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

거래사례 (F)~(I)는 본건과 동일건물 내에 소재하나, 기준시점 현재 거래시점이 3년이상 경과한 사례로서 제외하였으며, 상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례(A)"를 "기호(1)~(7)", "거래사례(C)"를 "기호(8)~(19)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

KYUNGIL

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

사례 기호(A) : 본건 기호(1)~(7)

본건은 구분건물(근린생활시설)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전남 (집합상가) 자본수익률을 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

기 간	자본수익률(%)	비 고
2025년 2분기	-0.41	2025년 2분기 수익률
2025년 3분기	-0.52	2025년 3분기 수익률
2025년 4분기	-0.43	2025년 4분기 수익률
2026년 1분기	-0.44	2026년 1분기 수익률
2026년 2분기	-	2026년 2분기 수익률
2026년 3분기	-	2026년 3분기 수익률
2026년 4분기	-	2026년 4분기 수익률
2025.05.14 ~ 2026.08.03	**-2.198**	**(1-0.0041×48/91)×(1-0.0052)×(1-0.0043)×(1-0.0044)×(1-0.0044×125/90) ≒ 0.97802**

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사례 기호(C) : 본건 기호(8)~(19)

본건은 구분건물(근린생활시설)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전남 (집합상가) 자본수익률을 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

기 간	자본수익률(%)	비 고
2024년 2분기	-0.03	2024년 2분기 수익률
2024년 3분기	-0.03	2024년 3분기 수익률
2024년 4분기	-0.11	2024년 4분기 수익률
2025년 1분기	-0.30	2025년 1분기 수익률
2025년 2분기	-0.41	2025년 2분기 수익률
2025년 3분기	-0.52	2025년 3분기 수익률
2025년 4분기	-0.43	2025년 4분기 수익률
2026년 1분기	-0.44	2026년 1분기 수익률
2026년 2분기	-	2026년 2분기 수익률
2026년 3분기	-	2026년 3분기 수익률
2026년 4분기	-	2026년 4분기 수익률
2024.05.16 ~ 2026.08.03	**-2.832**	**(1-0.0003×46/91)×(1-0.0003)×(1-0.0011)×(1-0.003)×(1-0.0041)×(1-0.0052)×(1-0.0043)×(1-0.0044)×(1-0.0044×125/90) ≒ 0.97168**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

■ 상업용 [본건 기호(1)~(5) / 사례 기호(A)]

조건	항목		비교치	비고
단지 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성, 공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성 등	1.20	거래사례 대비 본건은 교통의 편의성 및 상권의 특성 등에서 우세합니다.
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면), 교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등) 등		
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성, 인근 이용상황과의 관계성, 유효 수요권의 크기, 고객군의 특성, 상권의 역동성 등		
단지 내부 요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등	1.05	거래사례 대비 본건은 건물의 노후도 등에서 우세합니다.
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태(승강기, 에스컬레이터 등), 층간 이동경로의 편의성 등		
	건물의 노후도 및 관리상태	건물의 노후도 및 관리상태 등		
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율 등		
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률, 입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등		
호별 요인	층별 효용	층별 효용 등	0.98	거래사례 대비 본건은 위치별 효용 등에서 열세합니다.
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등), 주출입구와의 접근성, 승강기 및 에스컬레이터와의 접근성, 외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(Sunken) 유무 등) 등		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기 등		
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부 등	1.00	대체로 유사합니다.
	행정적 규제	행정적 규제 등		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등		
개 별 요 인 비 교 치			1.235	-

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업용 [본건 기호(6),(7) / 사례 기호(A)]

조건	항목		비교치	비고
단지 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성, 공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성 등	1.20	거래사례 대비 본건은 교통의 편의성 및 상권의 특성 등에서 우세합니다.
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면), 교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등) 등		
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성, 인근 이용상황과의 관계성, 유효 수요권의 크기, 고객군의 특성, 상권의 역동성 등		
단지 내부 요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등	1.05	거래사례 대비 본건은 건물의 노후도 등에서 우세합니다.
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태(승강기, 에스컬레이터 등), 층간 이동경로의 편의성 등		
	건물의 노후도 및 관리상태	건물의 노후도 및 관리상태 등		
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율 등		
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률, 입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등		
호별 요인	층별 효용	층별 효용 등	1.00	대체로 유사합니다.
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등), 주출입구와의 접근성, 승강기 및 에스컬레이터와의 접근성, 외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(Sunken) 유무 등) 등		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기 등		
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부 등	1.00	대체로 유사합니다.
	행정적 규제	행정적 규제 등		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등		
개 별 요 인 비 교 치			1.260	-

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업용 [본건 기호(8)~(10),(14),(17)~(19) / 사례 기호(C)]

조건	항목		비교치	비고
단지 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성, 공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성 등	1.20	거래사례 대비 본건은 교통의 편의성 및 상권의 특성 등에서 우세합니다.
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면), 교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등) 등		
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성, 인근 이용상황과의 관계성, 유효 수요권의 크기, 고객군의 특성, 상권의 역동성 등		
단지 내부 요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등	1.08	거래사례 대비 본건은 건물의 노후도 등에서 우세합니다.
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태(승강기, 에스컬레이터 등), 층간 이동경로의 편의성 등		
	건물의 노후도 및 관리상태	건물의 노후도 및 관리상태 등		
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율 등		
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률, 입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등		
호별 요인	층별 효용	층별 효용 등	1.00	대체로 유사합니다.
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등), 주출입구와의 접근성, 승강기 및 에스컬레이터와의 접근성, 외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(Sunken) 유무 등) 등		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기 등		
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부 등	1.00	대체로 유사합니다.
	행정적 규제	행정적 규제 등		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등		
개 별 요 인 비 교 치			1.296	-

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업용 [본건 기호(11)~(13),(15),(16) / 사례 기호(C)]

조건	항목		비교치	비고
단지 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성, 공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성 등	1.20	거래사례 대비 본건은 교통의 편의성 및 상권의 특성 등에서 우세합니다.
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면), 교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등) 등		
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성, 인근 이용상황과의 관계성, 유효 수요권의 크기, 고객군의 특성, 상권의 역동성 등		
단지 내부 요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등	1.08	거래사례 대비 본건은 건물의 노후도 등에서 우세합니다.
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태(승강기, 에스컬레이터 등), 층간 이동경로의 편의성 등		
	건물의 노후도 및 관리상태	건물의 노후도 및 관리상태 등		
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율 등		
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률, 입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등		
호별 요인	층별 효용	층별 효용 등	0.96	거래사례 대비 본건은 위치별 효용 등에서 열세합니다.
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등), 주출입구와의 접근성, 승강기 및 에스컬레이터와의 접근성, 외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(Sunken) 유무 등) 등		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기 등		
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부 등	1.00	대체로 유사합니다.
	행정적 규제	행정적 규제 등		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등		
개 별 요 인 비 교 치			1.244	-

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	13,000,000	1.000	0.97802	1.235	15,702,111	15,700,000
(2)	13,000,000	1.000	0.97802	1.235	15,702,111	15,700,000
(3)	13,000,000	1.000	0.97802	1.235	15,702,111	15,700,000
(4)	13,000,000	1.000	0.97802	1.235	15,702,111	15,700,000
(5)	13,000,000	1.000	0.97802	1.235	15,702,111	15,700,000
(6)	13,000,000	1.000	0.97802	1.260	16,019,967	16,000,000
(7)	13,000,000	1.000	0.97802	1.260	16,019,967	16,000,000
(8)	5,680,000	1.000	0.97168	1.296	7,152,808	7,150,000
(9)	5,680,000	1.000	0.97168	1.296	7,152,808	7,150,000
(10)	5,680,000	1.000	0.97168	1.296	7,152,808	7,150,000
(11)	5,680,000	1.000	0.97168	1.244	6,865,813	6,870,000
(12)	5,680,000	1.000	0.97168	1.244	6,865,813	6,870,000
(13)	5,680,000	1.000	0.97168	1.244	6,865,813	6,870,000
(14)	5,680,000	1.000	0.97168	1.296	7,152,808	7,150,000
(15)	5,680,000	1.000	0.97168	1.244	6,865,813	6,870,000
(16)	5,680,000	1.000	0.97168	1.244	6,865,813	6,870,000
(17)	5,680,000	1.000	0.97168	1.296	7,152,808	7,150,000
(18)	5,680,000	1.000	0.97168	1.296	7,152,808	7,150,000
(19)	5,680,000	1.000	0.97168	1.296	7,152,808	7,150,000

KYUNGIL

Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	센트럴운암모아엘가트레뷰 근린생활시설/1/101	31.4424	15,700,000	493,645,680	494,000,000
(2)	센트럴운암모아엘가트레뷰 근린생활시설/1/119	26.8313	15,700,000	421,251,410	421,000,000
(3)	센트럴운암모아엘가트레뷰 근린생활시설/1/139	45.12	15,700,000	708,384,000	708,000,000
(4)	센트럴운암모아엘가트레뷰 근린생활시설/1/140	36.96	15,700,000	580,272,000	580,000,000
(5)	센트럴운암모아엘가트레뷰 근린생활시설/1/143	37.4255	15,700,000	587,580,350	588,000,000
(6)	센트럴운암모아엘가트레뷰 근린생활시설/1/151	62.5996	16,000,000	1,001,593,600	1,000,000,000
(7)	센트럴운암모아엘가트레뷰 근린생활시설/1/154	30.7396	16,000,000	491,833,600	492,000,000
(8)	센트럴운암모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/204	35.952	7,150,000	257,056,800	257,000,000
(9)	센트럴운암모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/208	35.952	7,150,000	257,056,800	257,000,000
(10)	센트럴운암모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/209	35.952	7,150,000	257,056,800	257,000,000
(11)	센트럴운암모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/220	40.3273	6,870,000	277,048,551	277,000,000
(12)	센트럴운암모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/223	25.34	6,870,000	174,085,800	174,000,000

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(13)	센트럴운암모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/224	24.948	6,870,000	171,392,760	171,000,000
(14)	센트럴운암모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/231	49.511	7,150,000	354,003,650	354,000,000
(15)	센트럴운암모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/250	29.6976	6,870,000	204,022,512	204,000,000
(16)	센트럴운암모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/258	22.0901	6,870,000	151,758,987	152,000,000
(17)	센트럴운암모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/263	63.014	7,150,000	450,550,100	451,000,000
(18)	센트럴운암모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/264	56.584	7,150,000	404,575,600	405,000,000
(19)	센트럴운암모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/265	50.154	7,150,000	358,601,100	359,000,000
합 계		**740.6404**	**-**	**-**	**7,601,000,000**

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
운암동 본건 인근	15,500,000~16,500,000원/㎡	1층 상가
	6,800,000~7,200,000원/㎡	2층 상가

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
1	운암동 357-7	- -/1/104	107.8	근린 생활시설 (일용품 소매점)	1,659,000,000	15,400,000	2023.08.26 1997.10.14	시가 참고
2	운암동 357-2	- 주건축물제1/1/119	54.6	상점	813,000,000	14,900,000	2025.01.06 2009.03.17	담보
3	운암동 1792	센트럴운암 모아엘가트레뷰 근린생활시설/1/ 107	37.632	근린생활 시설	585,000,000	15,500,000	2025.06.05 2025.02.26	담보
4	운암동 1792	센트럴운암 모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/ 267	97.4522	근린생활 시설	604,000,000	6,200,000	2025.05.23 2025.02.26	담보
5	운암동 1044-2	통칭: 운암동SH빌딩 (최현숙) 주/1/101	68.31	휴게 음식점	1,145,000,000	16,800,000	2023.08.26 2012.03.30	시가 참고
6	운암동 1781	운암2차 남양휴튼 -/1/110	45.61	제2종근린 생활시설 (휴게 음식점)	630,000,000	13,800,000	2024.08.23 2019.01.15	시가 참고
7	운암동 1781	운암2차 남양휴튼 -/2/203	142.71	제1종근린 생활시설 (의원)	845,000,000	5,920,000	2024.08.23 2019.01.15	시가 참고
8 (본건)	운암동 1792	센트럴운암 모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/ 204	35.952	근린생활 시설	253,000,000	7,040,000	2025.04.24 2025.02.26	담보
9 (본건)	운암동 1792	센트럴운암 모아엘가트레뷰 근린생활시설/2/ 250	29.6976	근린생활 시설	180,000,000	6,060,000	2026.02.11 2025.02.26	담보

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

KYUNGIL

(3) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	전남광주			북구			운암동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
상가/아파트 상가	44.40	48.18	61	75.02	75.02	2	0	0	0
상가/근린상가	55.34	47.73	221	69.73	64.92	13	0	0	0

3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)
7,601,000,000

기호(1)~(7) : *비주거용 집합건물(상가건물) 1층 토지・건물 배분비율표상의 배분비율 (4:6)
[출처:한국감정평가사협회]

기호(8)~(19) : *비주거용 집합건물(상가건물) 2층 토지・건물 배분비율표상의 배분비율 (5:5)
[출처:한국감정평가사협회]

KYUNGIL

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	전남광주 통합특별시 북구 운암동 [도로명주소] 전남광주 통합특별시 북문대로 86-10	1792 센트럴운암 모아엘가 트레뷰 제근린생활 시설동	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 2층				
				1층	3,080.8863			
				2층	5,056.4303			
1	"	1792	대	근린상업지역	9,365.1			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	31.4424	31.4424	494,000,000	비준가액 공용면적 43.2304㎡ 포함
				1 소유권대지권	8.8472 ------- 9,365.1	8.8472		
						토지・건물	배분내역	
						토 지:	197,600,000	
						건 물:	296,400,000	
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제119호	26.8313	26.8313	421,000,000	비준가액 공용면적 36.8906㎡ 포함
				1 소유권대지권	7.5497 ------- 9,365.1	7.5497		
						토지・건물	배분내역	
						토 지:	168,400,000	
						건 물:	252,600,000	

기준시점 : 2026. 08. 03

KYUNGIL

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제139호	45.12	45.12	708,000,000	비준가액 공용면적 62.0359㎡ 포함
				1 소유권대지권	12.6958 ------- 9,365.1	12.6958		
						토지•건물	배분내역	
						토 지:	283,200,000	
						건 물:	424,800,000	
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제140호	36.96	36.96	580,000,000	비준가액 공용면적 50.8166㎡ 포함
				1 소유권대지권	10.3997 ------- 9,365.1	10.3997		
						토지•건물	배분내역	
						토 지:	232,000,000	
						건 물:	348,000,000	
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제143호	37.4255	37.4255	588,000,000	비준가액 공용면적 51.4567㎡ 포함
				1 소유권대지권	10.5307 ------- 9,365.1	10.5307		
						토지•건물	배분내역	
						토 지:	235,200,000	
						건 물:	352,800,000	

기준시점 : 2026. 08. 03

KYUNGIL

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제151호	62.5996	62.5996	1,000,000,000	비준가액 공용면적 86.0687㎡ 포함
				1 소유권대지권	17.6142 ------- 9,365.1	17.6142		
						토지・건물 토 지: 건 물:	배분내역 400,000,000 600,000,000	
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제154호	30.7396	30.7396	492,000,000	비준가액 공용면적 42.2641㎡ 포함
				1 소유권대지권	8.6495 ------- 9,365.1	8.6495		
						토지・건물 토 지: 건 물:	배분내역 196,800,000 295,200,000	
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	35.952	35.952	257,000,000	비준가액 공용면적 49.4307㎡ 포함
				1 소유권대지권	10.1161 ------- 9,365.1	10.1161		
						토지・건물 토 지: 건 물:	배분내역 128,500,000 128,500,000	

기준시점 : 2026. 08. 03

KYUNGIL

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제208호	35.952	35.952	257,000,000	비준가액 공용면적 49.4307㎡ 포함
				1 소유권대지권	10.1161 ------- 9,365.1	10.1161		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	128,500,000	
						건 물:	128,500,000	
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제209호	35.952	35.952	257,000,000	비준가액 공용면적 49.4307㎡ 포함
				1 소유권대지권	10.1161 ------- 9,365.1	10.1161		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	128,500,000	
						건 물:	128,500,000	
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제220호	40.3273	40.3273	277,000,000	비준가액 공용면적 55.4464㎡ 포함
				1 소유권대지권	11.3472 ------- 9,365.1	11.3472		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	138,500,000	
						건 물:	138,500,000	

KYUNGIL

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제223호	25.34	25.34	174,000,000	비준가액 공용면적 34.8402㎡ 포함
				1 소유권대지권	7.1301 ------- 9,365.1	7.1301		
						토지 • 건물	배분내역	
						토 지:	87,000,000	
						건 물:	87,000,000	
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제224호	24.948	24.948	171,000,000	비준가액 공용면적 34.3012㎡ 포함
				1 소유권대지권	7.0198 ------- 9,365.1	7.0198		
						토지 • 건물	배분내역	
						토 지:	85,500,000	
						건 물:	85,500,000	
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제231호	49.511	49.511	354,000,000	비준가액 공용면적 68.0731㎡ 포함
				1 소유권대지권	13.9313 ------- 9,365.1	13.9313		
						토지 • 건물	배분내역	
						토 지:	177,000,000	
						건 물:	177,000,000	

KYUNGIL

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제250호	29.6976	29.6976	204,000,000	비준가액 공용면적 40.8315㎡ 포함
				1 소유권대지권	8.3563 ------- 9,365.1	8.3563		
						토지・건물 토 지: 건 물:	배분내역 102,000,000 102,000,000	
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제258호	22.0901	22.0901	152,000,000	비준가액 공용면적 30.3719㎡ 포함
				1 소유권대지권	6.2157 ------- 9,365.1	6.2157		
						토지・건물 토 지: 건 물:	배분내역 76,000,000 76,000,000	
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제263호	63.014	63.014	451,000,000	비준가액 공용면적 86.6385㎡ 포함
				1 소유권대지권	17.7308 ------- 9,365.1	17.7308		
						토지・건물 토 지: 건 물:	배분내역 225,500,000 225,500,000	

기준시점 : 2026. 08. 03

KYUNGIL

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제264호	56.584	56.584	405,000,000	비준가액 공용면적 77.7978㎡
				1 소유권대지권	15.9215 ------- 9,365.1	15.9215		포함
						토지・건물	배분내역	
						토 지:	202,500,000	
						건 물:	202,500,000	
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제265호	50.154	50.154	359,000,000	비준가액 공용면적 68.9572㎡
				1 소유권대지권	14.1122 ------- 9,365.1	14.1122		포함
						토지・건물	배분내역	
						토 지:	179,500,000	
						건 물:	179,500,000	
	합 계						₩7,601,000,000.-	
			이	하	여	백		

기준시점 : 2026. 08. 03

KYUNGIL

구분건물감정평가요항표(1)

위 치	본건은 전남광주통합특별시 북구 운암동 소재 '광주체육중학교' 남측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 인근으로 아파트단지, 광주예술의전당 및 각종 근린생활시설 등이 소재하고있는 등 주위환경은 보통시됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.
토지의 형상 및 이용상황	본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 사다리형 토지로서 주상용 건부지로 이용중입니다.
인 접 도 로 상 황	본건 필지 동측으로 폭 약 50미터, 남서측으로 폭 약 35미터 및 북서측으로 폭 약 12미터 내외의 도로와 각각 접하고있습니다.
토지이용계획 관 계	근린상업지역(2014-11-01) , 시가지경관지구 , 시가지경관지구(2025-07-03) , 지구단위계획구역 , 광로2류(폭 50m~70m)(접합) , 대로1류(폭 35m~40m)(접합) , 소로3류(폭 8m 미만)(2024-08-15)(접합) , 중로3류(폭 12m~15m)(2024-08-15)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 토지구획정리사업지구(사업완료지구)<토지구획정리사업법>, 전통상업보존구역(유통산업발전법),토지거래계약에관한허가구역(2026-07-09)

구분건물감정평가요항표(2)

건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물 내 제1층 제101호 외 18개호로서, (사용승인일 : 2025.02.26) 외 벽 : 치장벽돌 붙임 및 복합판넬 마감 등 내 벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등 바 닥 : 타일깔기 마감 등 창 호 : 샤시창호 및 강화유리 마감 등입니다.
이 용 상 황	본건은 공히 집합건축물대장상 근린생활시설입니다. ※ 자세한 사항은 후면 " 호별배치도 및 임대상황 " 참고 바랍니다.
부 대 설 비	본건은 기본적인 급배수설비, 시스템에어컨에 의한 냉난방설비, 승강기설비, 소방설비 등이 구비되어있습니다.
부 합 물 및 종 물 관 계	-.
임 대 상 황	미상입니다.
공부와의 차이 및 기타사항	-.

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	전남광주통합특별시 북구 운암동 일대



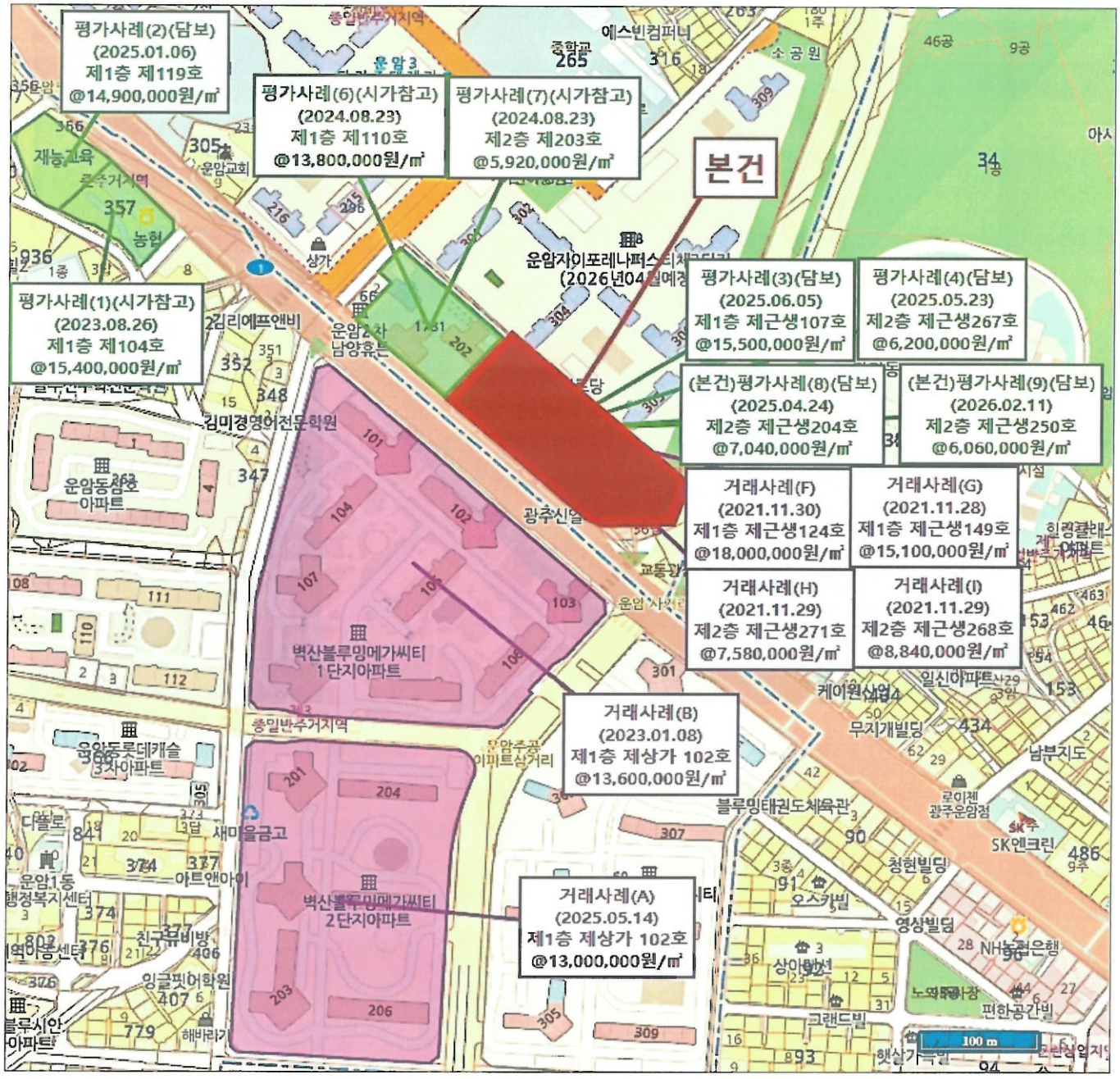
KYUNGIL

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	전남광주통합특별시 북구 운암동 1792 센트럴운암모아엘가트레뷰 제근린생활시설동 제1층 제101호 외



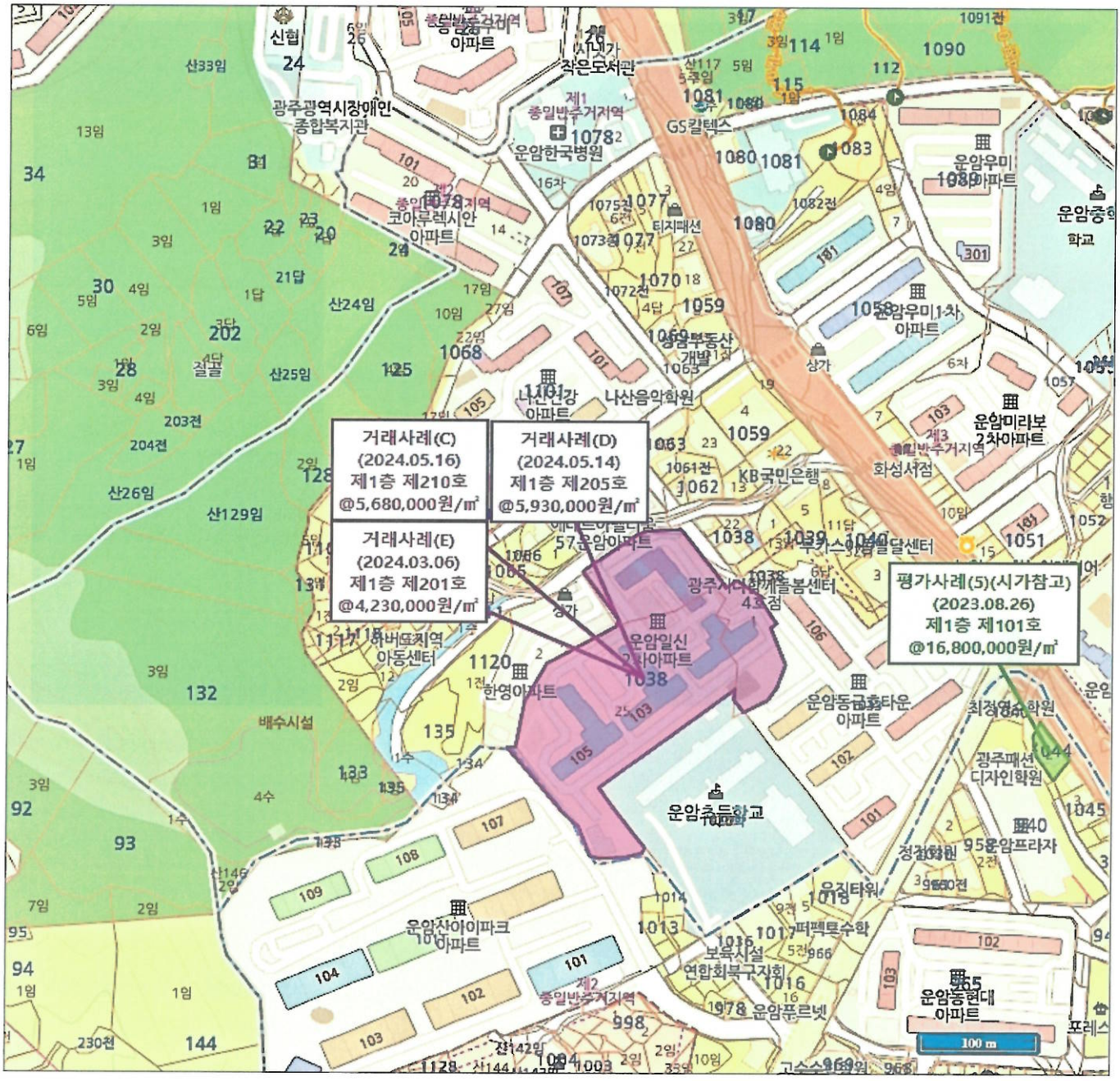
KYUNGIL

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	전남광주통합특별시 북구 운암동 1792 센트럴운암모아엘가트레뷰 제근린생활시설동 제1층 제101호 외



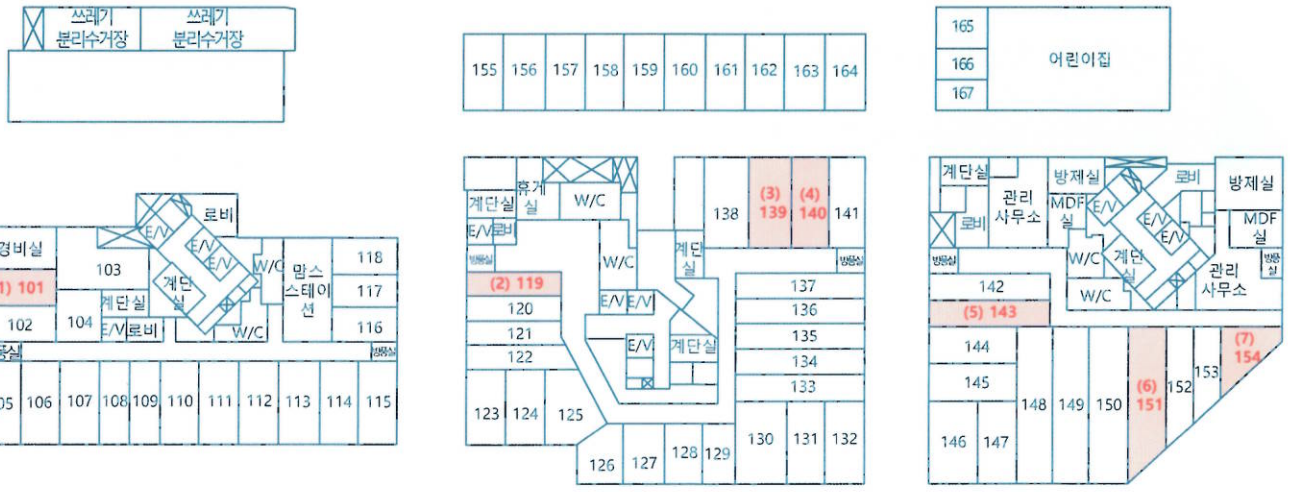
KYUNGIL

호별배치도 및 임대상황

[센트럴운암모아엘가트레뷰 제근린생활시설동 제2층 호별배치도]



[센트럴운암모아엘가트레뷰 제근린생활시설동 제1층 호별배치도]



KYUNGIL

호별배치도 및 임대상황

(1) 제근린생활시설동 제1층 제101호
(2) 제근린생활시설동 제1층 제119호
(3) 제근린생활시설동 제1층 제139호
(4) 제근린생활시설동 제1층 제140호
(5) 제근린생활시설동 제1층 제143호
(6) 제근린생활시설동 제1층 제151호
(7) 제근린생활시설동 제1층 제154호
(8) 제근린생활시설동 제2층 제204호
(9) 제근린생활시설동 제2층 제208호
(10) 제근린생활시설동 제2층 제209호
(11) 제근린생활시설동 제2층 제220호
(12) 제근린생활시설동 제2층 제223호
(13) 제근린생활시설동 제2층 제224호
(14) 제근린생활시설동 제2층 제231호
(15) 제근린생활시설동 제2층 제250호
(16) 제근린생활시설동 제2층 제258호
(17) 제근린생활시설동 제2층 제263호
(18) 제근린생활시설동 제2층 제264호
(19) 제근린생활시설동 제2층 제265호

※ 임 대 상 황 : 미 상 임.

KYUNGIL

사 진 용 지



【본건 주위전경】



【본건 전경】

KYUNGIL

사 진 용 지



【본건 기호(1) 전경】



【본건 기호(2) 전경】

KYUNGIL

사 진 용 지



【본건 기호(3) 전경】



【본건 기호(4) 전경】

KYUNGIL

사 진 용 지



【본건 기호(5) 전경】



【본건 기호(6) 전경】

KYUNGIL

사 진 용 지



【본건 기호(7) 전경】



【본건 기호(8) 전경】