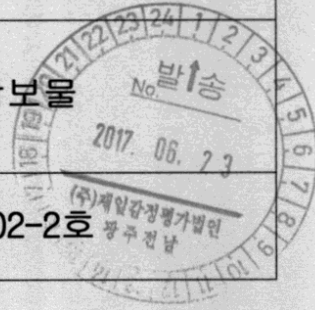


감정평가서

의뢰인	방림신용협동조합장
건명	(주)수안채 담보물
번호	제일 C1706-2302-2호



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



(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

광주전남 광주광역시 동구 의재로 23-1(학동 용문빌딩 5층)

지사 TEL. (062)233-6601 FAX. (062)233-6604

■ 본 사 : (02) 3019-1200
■ 경기남부지사 : (031) 269-7112
■ 경인지사 : (032) 464-4411
■ 충남지사 : (041) 553-7171
■ 경남지사 : (055) 222-2100

Fax : (02) 3019-1234
Fax : (031) 269-7112
Fax : (032) 464-4412
Fax : (041) 553-7171
Fax : (055) 222-2205

■ 경기지사 : (031) 709-2211
■ 충북지사 : (043) 264-8600
■ 북부지사 : (031) 829-9500
■ 제주지사 : (064) 702-1991
■ 대구경북지사 : (053) 763-8999

Fax : (031) 709-0097
Fax : (043) 264-8118
Fax : (031) 829-9600
Fax : (064) 726-1995
Fax : (053) 763-8991

■ 강원지사 : (033) 745-6116
■ 부산지사 : (051) 555-3232
■ 광주전남지사 : (062) 233-6601

Fax : (033) 745-6118
Fax : (051) 555-3239
Fax : (062) 233-6604



감정평가 심사인증서

Certificate of Appraisal Review

인 증 번 호	FA17-2023351	발 급 일 자	2017.06.23
감정평가서 번호	C1706-2302-2	심사일자	2017.06.23
평가목적	담보	발 의 처	광주/전남지사
평가의뢰인	방림신용협동조합장		
건 명	(주)수안채 담보물		
감정평가금액	一金사십칠억삼천팔백만원整 (₩4,738,000,000.-)		

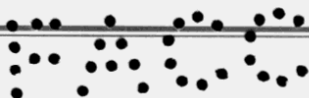
우리 법인의 「감정평가심사위원회 규정」 제4조에 의거한
심사대상물건으로서 제반규정 등에 의하여 심사하였습니다.

감정평가심사위원회



감정평가 심사업무가 제반절차에 따라 공정하게
수행되었기에 감정평가 심사인증서를 발행합니다.

(주)제일감정평가법인
지 사 장 류 현 승



[부동산]감정평가표

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

감정평가사 류현승 (인)
(주)제일감정평가법인 광주전남지사장 류 현 승 (서명 또는 인)

감정평가액		사십칠억삼천팔백만원정(₩4,738,000,000.-)				
의 회 인	방림신용협동조합장	감정평가 목적		담보		
		제 출 처		방림신용협동조합		
채 무 자	(주)수안채	기 준 가 치		시 장 가 치		
		감정평가조건		-		
소 유 자 (대상업체명)	(주)수안채	기 준 시 점		조 사 기 간	작 성 일	
		2017. 06. 16		2017. 06. 14~ 2017. 06. 16	2017. 06. 19	
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
	구분상가	13개호	구분상가	13개호	-	4,738,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩4,738,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)					



Appraisal Summary

I. 감정평가 대상물건

소재지	광주광역시 남구 주월동 1242-15번지 외 B106호 외 12개호		
물건종류	구분건물	이용상황	휴게음식점, 소매점, 사무소, 일반음식점, 의원, 학원

II. 감정평가액

기호	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전유+공용 면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	지하1	B106	79.37	56.20	135.57	565,000,000	-
2	지하1	B107	75.76	53.64	129.4	539,000,000	-
3	지하1	B108	75.76	53.64	129.4	539,000,000	-
4	지하1	B109	76.40	54.10	130.5	544,000,000	-
5	1	106	100.05	70.85	170.9	337,000,000	-
6	1	107	110.00	77.89	187.89	371,000,000	-
7	1	108	109.12	77.27	186.39	368,000,000	-
8	1	109	109.12	77.27	186.39	368,000,000	-
9	4	401	73.50	52.05	125.55	174,000,000	-
10	4	402	100.80	71.38	172.18	238,000,000	-
11	4	403	109.20	77.33	186.53	258,000,000	-
12	4	404	98.00	69.39	167.39	231,000,000	-
13	4	405	87.32	61.84	149.16	206,000,000	-
합 계			1,204.4	852.85	2,057.25	4,738,000,000	-

III. 참고사항

용도지역	표준적 이용	시세수준(원/㎡)	비고
제3종일반 주거지역	판매 및 영업시설	전유면적 기준은 1층 약 10,000,000원/㎡~12,000,000원/㎡ 2층 약 3,500,000원/㎡~4,500,000원/㎡ 3층 이상 약 2,500,000원/㎡~3,000,000원/㎡ 수준임.	실거래자료 및 현장조사 등
참고사항	-		



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 대상물건 개요

1. 평가목적

대상물건은 광주광역시 남구 주월동 소재 “금영푸르미아파트” 북측 인근에 위치하는 구분상
가 B106호 외 12개호로서, 방림신용협동조합의 담보 감정평가임.

2. 평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평
가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 감정평가 대상 물건

가. 대상 물건 개요

1) 건물 개요 (건축물대장 기준)

기호	소재지	구조	용도	연면적 (㎡)	규모	사용승일인	비고
1~13	주월동 1242~15 외4필지	철골철근콘크리트조	업무, 문화및 집회, 제1,2종근생	8,955.36	지하2층 지상5층	2017.06.12	-



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 평가 대상물건

기호	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전유+공용(㎡)	전용률(%)	대지권(㎡)
1	지하6	B106	79.37	56.20	135.57	58.55	-
2	지하7	B107	75.76	53.64	129.4	58.55	-
3	지하8	B108	75.76	53.64	129.4	58.55	-
4	지하9	B109	76.40	54.10	130.5	58.54	-
5	1	106	100.05	70.85	170.9	58.54	-
6	1	107	110.00	77.89	187.89	58.54	-
7	1	108	109.12	77.27	186.39	58.54	-
8	1	109	109.12	77.27	186.39	58.54	-
9	4	401	73.50	52.05	125.55	58.54	-
10	4	402	100.80	71.38	172.18	58.54	-
11	4	403	109.20	77.33	186.53	58.54	-
12	4	404	98.00	69.39	167.39	58.55	-
13	4	405	87.32	61.84	149.16	58.54	-

나. 공법상 제한사항

기호 (1) : 도시지역, 제3종일반주거지역, 일반미관지구, 소로3류(폭 8M 미만)(저축),
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

기호 (2) : 도시지역, 제3종일반주거지역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

기호 (3)~(5) : 도시지역, 제3종일반주거지역, 일반미관지구, 소로3류(폭 8M 미만)(접함),
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

【 토지이용계획 】

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인
2017.06.16.임.



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2017.06.14. ~ 2017.06.16.일에 수행 하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인 하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

-.

7. 기타 참고사항

- ① 대상 물건의 이용상황 및 면적 등을 조사한 결과 공부와 현황이 일치하는 바 물적 동일성이 인정됨.
- ② 평가대상 기호 1) ~ 기호 13)은 기준시점 현재 미등기건물이니 업무 취급시 참조하시기 바람.
- ③ 기준시점 현재 미분양으로 임대차 조사가 불가능하여 임대료 수준파악이 곤란한 바 수익 방식 적용은 생략하였음.
- ④ 평가대상은 토지의 소유권 대지권이 미정리된 상태하에서의 토지를 수반하지 않는 건물만의 평가이나, 구분소유건물은 집합건물의 소유및관리에관한법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양되고, 관행상 건물소유자에게 추후 적정대지지분이 이전 취득될 것을 전제로 가격이 형성되므로 적정 대지지분을 구분건물에 포함한 가격으로 평가하였으니 업무 취급시 참조하시기 바람.



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례 비교법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 산출과정

1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

2. 가격조사자료

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
①	진월동 431-4	-	1/101	67.41	23.70731	720,000,000	10,680,908	2017.03.15
②	진월동 431-4	-	2/201	180.46	63.45193	930,000,000	5,153,497	2017.03.15
③	진월동 252-4	-	2/203	231.17	91.123	647,000,000	2,798,806	2016.06.02
④	진월동 252-4	-	3/305	125.15	45.931	310,000,000	2,477,028	2016.11.09

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 인근지역 평가사례

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	비고
㉠	진월동 252-4	1/108	18.54	7.308	202,000,000	10,895,361	2016.12.27	-
㉡	진월동 263-3	1/103	163.1979	69.9199	1,419,000,000	8,694,965	2016.07.28	-
㉢	진월동 263-3	2/201	282.3632	120.9743	592,000,000	2,096,590	2016.07.28	-
㉣	진월동 263-3	3/302	127.5699	54.6556	242,000,000	1,896,999	2016.07.28	-

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

다. 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전유면적 기준은
	1층 약 10,000,000원/㎡~12,000,000원/㎡
	2층 약 3,500,000원/㎡~4,500,000원/㎡
	3층 이상 약 2,500,000원/㎡~3,000,000원/㎡ 수준임.

라. 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

마. 경매통계분석

소재지	기간	구분	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
광주광역시 남구	최근 1년	근린상가	54.98	5건
		대지	139.10	6건

※ 자료 : 부동산태인



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조, 이용상황, 규모 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 「거래사례 ①, ②, ④」를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
①	진월동 431-4	-	1/101	67.41	23.70731	720,000,000	10,680,908	2017.03.15
								2012.03.09
②	진월동 431-4	-	2/201	180.46	63.45193	930,000,000	5,153,497	2017.03.15
								2012.03.09
④	진월동 252-4	-	3/305	125.15	45.931	310,000,000	2,477,028	2016.11.09
								2003.07.23

4. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

5. 시점수정

시점수정이란 가액의 산정에 있어서 거래사례자료의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 사례가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업을 말하며, 본건의 시점수정을 위하여 국토교통부장관이 조사·발표한 대항 시·군·구의 상업지역 지가변동률과 한국감정원의 상업용부동산 자본수익률표를 검토한 바, 국토교통부장관이 조사·발표한 지가변동률은 토지에 대한 자료로서 본 평가적용에 있어 적정치 않아 한국감정원의 상업용부동산 자본수익률표를 참작하여 하기와 같이 시점수정 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 상업용부동산 자본수익률(광주광역시 매장용(분기/연간))

(자료출처 : 한국감정원)

구분	1Q	2Q	3Q	4Q
2015년	0.28	0.07	-0.04	0.28
2016년	0.74	0.24	0.24	-0.08
2017년	0.23			

- 시점 수정치 산출

구분	기간	시점수정치	비 고
지가변동률	2017.03.15. ~ 2017.06.16.	1.00866	광주광역시 남구 주거지역
	2016.11.09. ~ 2017.06.16.	1.02230	
광주광역시 상업용부동산 자본수익률	2017.03.15. ~ 2017.06.16.	1.00240	(1+0.0023*17/90)* (1+0.0023*77/90)≒1.0024
	2016.11.09. ~ 2017.06.16.	1.00381	(1-0.0008*53/92)* (1+0.0023)*(1+0.0023*77/90) ≒1.00381



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

구분	
특성요인	세부항목
일반적 요인	
지역적 요인	
단지 외부요인	1. 대중교통의 편의성
	2. 교육시설 등의 배치
	3. 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	4. 차량이용의 편리성
	5. 공공시설 및 편익시설 등의 배치
	6. 자연환경(조망·풍치·경관 등)
단지 내부요인	1. 시공업체의 브랜드
	2. 단지 내 총 세대수 및 최고 층수
	3. 건물의 구조 및 마감상태
	4. 경과연수에 따른 노후도
	5. 단지 내 면적구성(대형·중형·소형)
	6. 단지 내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	1. 층별 효용
	2. 향별 효용
	3. 위치별 효용(동별 및 라인별)
	4. 전유부분의 면적 및 대지권 크기
	5. 내부 평면방식(베이)
	6. 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 가치형성요인 비교내용

일련 번호	비교 사례	일반적 요 인	지역적 요 인	단지외부 요 인	단지내부 요 인	호별 요인	기타 요인	계
1~4	①	1.000	1.000	1.000	1.000	0.700	0.950	0.665
		평가대상은 비교사례 대비 호별요인(위치별 효용) 등에서 열등하며, 상권의 성숙도, 담보로서의 안정성 및 환가성 등을 기타요인에서 반영함.						
5~8	②	1.000	1.000	1.000	1.000	0.687	0.950	0.653
		평가대상은 비교사례 대비 호별요인(위치별 효용 및 사례는 1층·2층 일단의 상업용시설로 이용중) 등에서 열등하며, 상권의 성숙도, 담보로서의 안정성 및 환가성 등을 기타요인에서 반영함.						
9~13	④	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	0.950	0.950
		평가대상은 비교사례 대비 제반 가치형성요인 등에서 대등하며, 상권의 성숙도, 담보로서의 안정성 및 환가성 등을 기타요인에서 반영함.						

7. 감정평가액 산정

기호	비교사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가격형성요인	산출단가(원/㎡)
1	10,680,908	1.00	1.00240	0.665	7,119,851
2	10,680,908	1.00	1.00240	0.665	7,119,851
3	10,680,908	1.00	1.00240	0.665	7,119,851
4	10,680,908	1.00	1.00240	0.665	7,119,851
5	5,153,497	1.00	1.00240	0.653	3,373,310
6	5,153,497	1.00	1.00240	0.653	3,373,310
7	5,153,497	1.00	1.00240	0.653	3,373,310
8	5,153,497	1.00	1.00240	0.653	3,373,310
9	2,477,028	1.00	1.00381	0.950	2,362,142
10	2,477,028	1.00	1.00381	0.950	2,362,142
11	2,477,028	1.00	1.00381	0.950	2,362,142
12	2,477,028	1.00	1.00381	0.950	2,362,142
13	2,477,028	1.00	1.00381	0.950	2,362,142



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 그 밖의 사항

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

기호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	결정가격(원)
1	79.37	7,119,851	565,102,573	565,000,000
2	75.76	7,119,851	539,399,911	539,000,000
3	75.76	7,119,851	539,399,911	539,000,000
4	76.40	7,119,851	543,956,616	544,000,000
5	100.05	3,373,310	337,499,665	337,000,000
6	110.00	3,373,310	371,064,100	371,000,000
7	109.12	3,373,310	368,095,587	368,000,000
8	109.12	3,373,310	368,095,587	368,000,000
9	73.50	2,362,142	173,617,437	174,000,000
10	100.80	2,362,142	238,103,913	238,000,000
11	109.20	2,362,142	257,945,906	258,000,000
12	98.00	2,362,142	231,489,916	231,000,000
13	87.32	2,362,142	206,262,239	206,000,000
감정평가액 (합계)				4,738,000,000

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 및 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고 담보물로서의 안정성, 환가성을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.



[기준시점 : 2017-06-16]

구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2017-06-16]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
				2층 의원	140.74			
				2층 의원	139.71			
				2층 의원	139.61			
				2층 의원	139.61			
				2층 의원	128.96			
				2층 의원	125.38			
				2층 의원	111.72			
				2층 의원	101.55			
				2층 의원	94.04			
				3층 의원	140.74			
				3층 의원	139.71			
				3층 의원	139.61			
				3층 의원	139.61			
				3층 의원	128.96			
				3층 의원	125.38			
				3층 의원	111.72			
				3층 의원	101.55			
				3층 의원	94.04			



구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2017-06-16]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
				4층 학원	140.74			
				4층 학원	139.71			
				4층 학원	139.61			
				4층 학원	139.61			
				4층 학원	128.96			
				4층 학원	125.38			
				4층 학원	111.72			
				4층 학원	101.55			
				4층 학원	94.04			
				5층 사무소	140.74			
				5층 사무소	139.71			
				5층 사무소	139.61			
				5층 사무소	139.61			
				5층 사무소	128.96			
				5층 사무소	125.38			
				5층 사무소	111.72			
				5층 사무소	101.55			
				5층 사무소	94.04			



구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2017-06-16]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	광주광역시 남구 주월동	1242-15	도로	제3종일반 주거지역	25			
(2)	동소	1242-20	임야	제3종일반 주거지역	207			
(3)	동소	1242-22	대	제3종일반 주거지역	1,110			
(4)	동소	1242-23	도로	제3종일반 주거지역	30			
(5)	동소	1242-26	대	제3종일반 주거지역	921			
			(내)					
1	동소	위지상		B106	79.37	79.37	565,000,000	비준가액 (공용면적: 56.2㎡ 포함)
2	동소	"		B107	75.76	75.76	539,000,000	비준가액 (공용면적: 53.64㎡ 포함)
3	동소	"		B108	75.76	75.76	539,000,000	비준가액 (공용면적: 53.64㎡ 포함)
4	동소	"		B109	76.4	76.4	544,000,000	비준가액 (공용면적: 54.1㎡ 포함)
5	동소	"		106	100.05	100.05	337,000,000	비준가액 (공용면적: 70.85㎡ 포함)

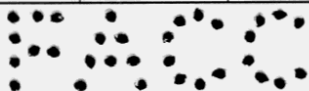


(주) 제일감정평가법인 광주·전남지사
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2017-06-16]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
6	동소	"		107	110	110	371,000,000	비준가액 (공용면적: 77.89㎡ 포함)
7	동소	"		108	109.12	109.12	368,000,000	비준가액 (공용면적: 77.27㎡ 포함)
8	동소	"		109	109.12	109.12	368,000,000	비준가액 (공용면적: 77.27㎡ 포함)
9	동소	"		401	73.5	73.5	174,000,000	비준가액 (공용면적: 52.05㎡ 포함)
10	동소	"		402	100.8	100.8	238,000,000	비준가액 (공용면적: 71.38㎡ 포함)
11	동소	"		403	109.2	109.2	258,000,000	비준가액 (공용면적: 77.33㎡ 포함)
12	동소	"		404	98	98	231,000,000	비준가액 (공용면적: 69.39㎡ 포함)
13	동소	"		405	87.32	87.32	206,000,000	비준가액 (공용면적: 61.84㎡ 포함)
	합 계		이	하	여	백	₩4,738,000,000	.-



(주)제일감정평가법인 광주·전남지사
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

구분건물감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 이 용 상 태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비 | 8. 임 대 관 계 |
| 3. 건물의 구조 | 6. 토지이용계획 및 공법상제한사항 | 9. 기타 참고사항 |

1. 위치 및 부근의 상황

평가대상은 광주광역시 남구 주월동 소재 "금영푸르미아파트" 북측 인근에 위치하며, 주위는 상가 등이 소재하는 노선상가지대로서 주위환경은 보통시 됨.

2. 교 통 상 황

평가대상 인근까지 차량출입이 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하고 있어 대중교통 수단 이용은 보통시 됨.

3. 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상 5층 중 지1층 B106호 외 12개호로서 2017.06.12.일에 사용승인되었으며,
외벽 : 몰탈위 페인트, 자연석 붙임, 대리석 붙임, 치장벽돌 쌓기, 강화유리 마감 외
내벽 : 몰탈위 페인트, 타일 붙임 외
바닥 : 타일 깔기, 데코타일 깔기 외
창호 : 샷시 창호임.

4. 이 용 상 태

기호 1) ~ 기호 13) "현 공실(휴게음식점, 소매점, 사무소, 일반음식점, 의원, 학원)"로 이용중임.

5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비

기본적인 위생설비, 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 승강기설비, 지하주차장 설비 등이 되어 있음.

6. 토지이용계획 및 공법상제한사항

평가대상은 토지이용계획확인서상

기호 (1) : 도시지역, 제3종일반주거지역, 일반미관지구, 소로3류(폭 8M 미만)(저축), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

기호 (2) : 도시지역, 제3종일반주거지역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

기호 (3)~(5) : 도시지역, 제3종일반주거지역, 일반미관지구, 소로3류(폭 8M 미만)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

7. 공부와의 차이

없음.

8. 임 대 관 계

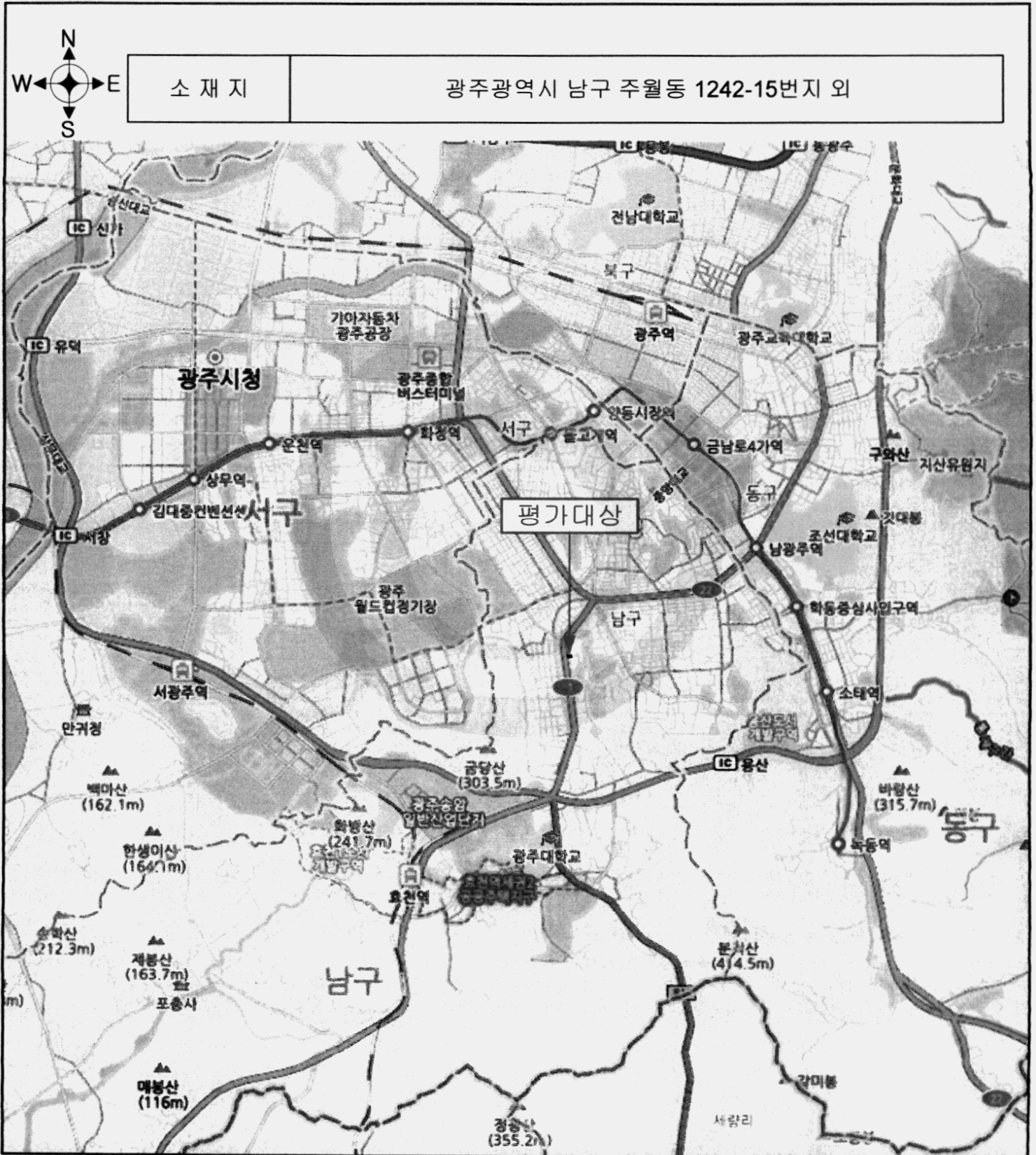
미상임.

9. 기타 참고사항

-.



광역위치도



광역위치도



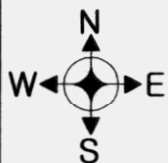
소재지

광주광역시 남구 주월동 1242-15번지 외



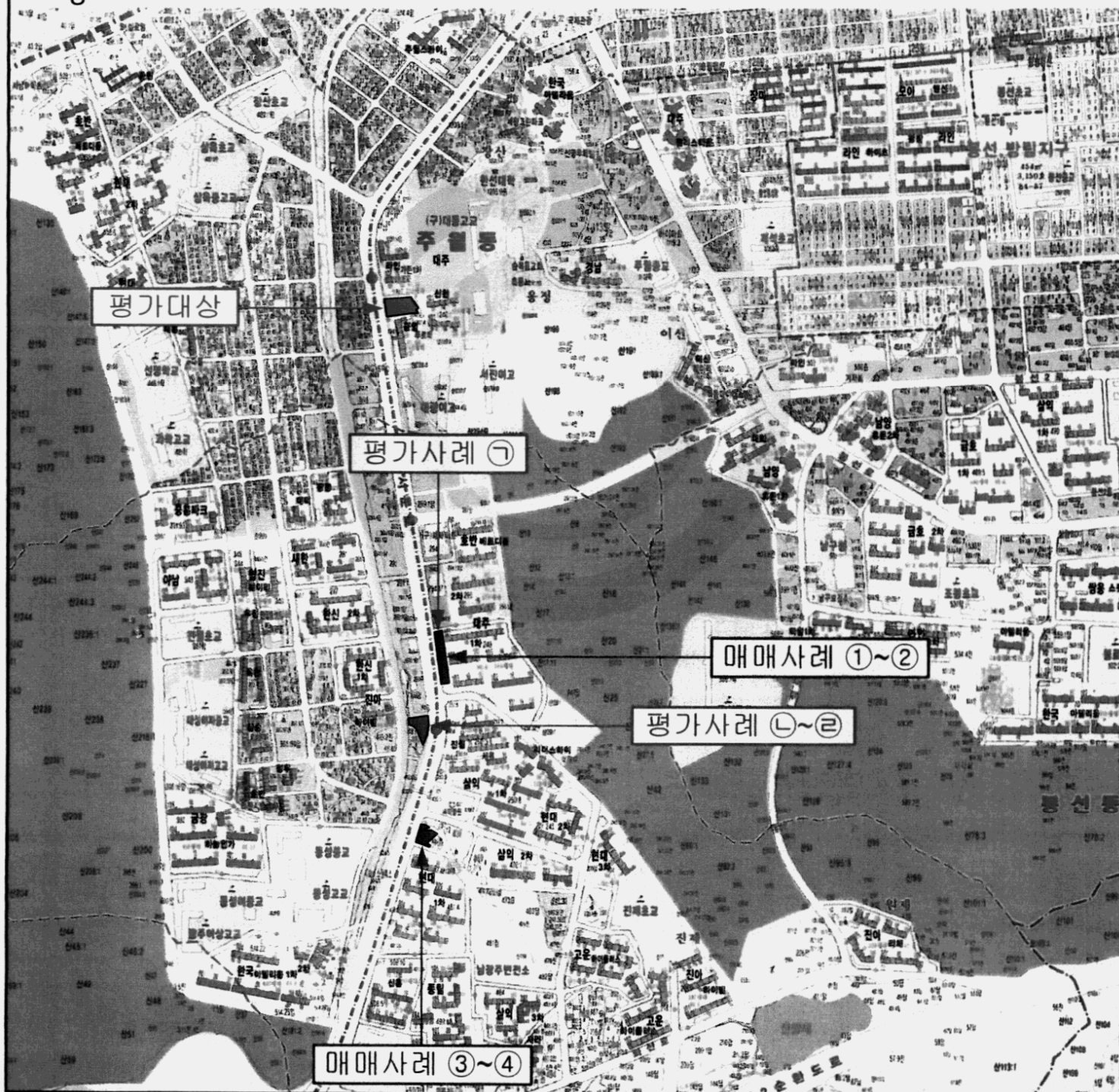
(주) 제일감정평가법인 광주·전남지사
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

상 세 위 치 도



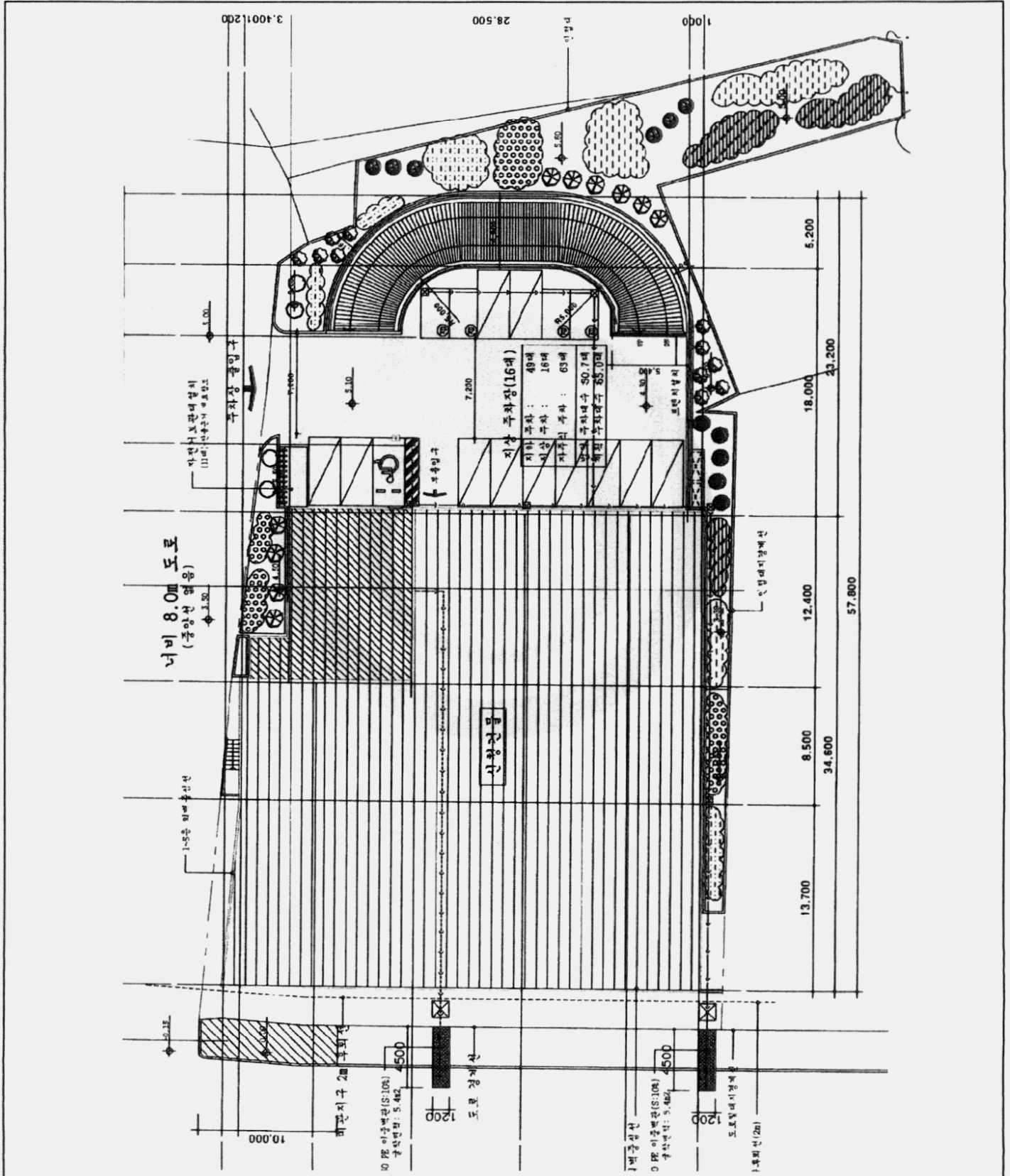
소재지

광주광역시 남구 주월동 1242-15번지 외



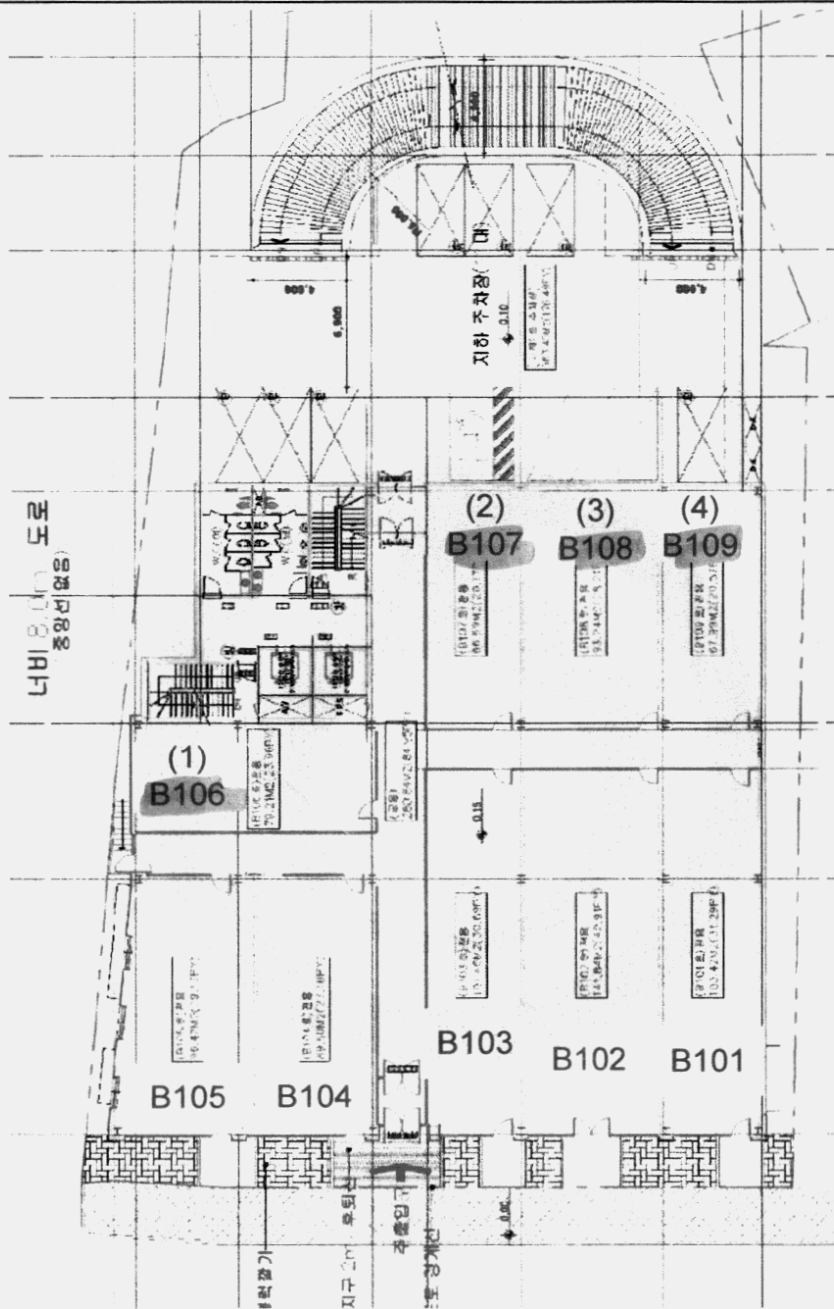
(주) 제일감정평가법인 광주·전남지사
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

건물 배치도



(주) 제일감정평가법인 광주·전남지사
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

이용도 및 임대상황표



축척.방위 없음

지하 1층

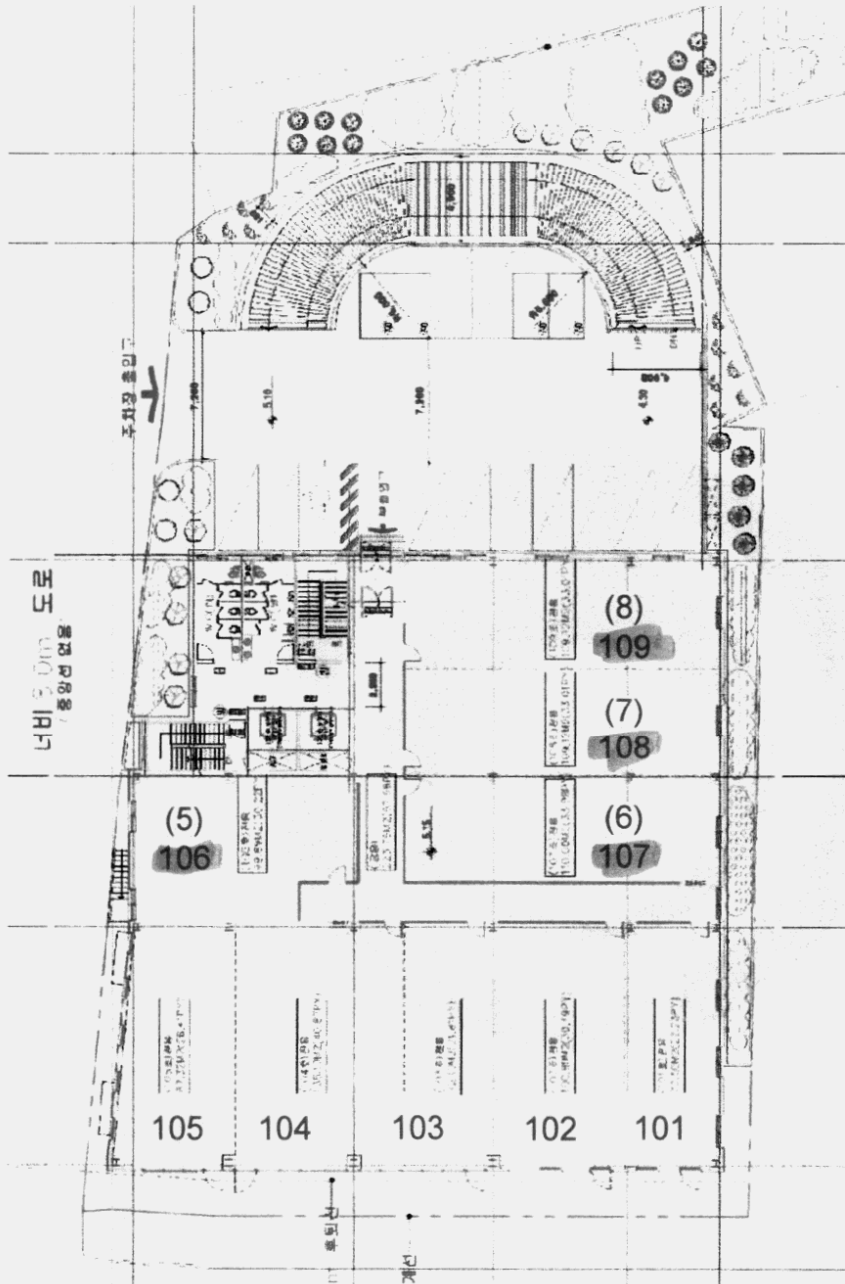
임 대 상 황	임대부분	임차인성명	보증금액	월세내역	비고
	합계				



(주)제일감정평가법인 광주·전남지사
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

이용도 및 임대상황표

축척.방위 없음

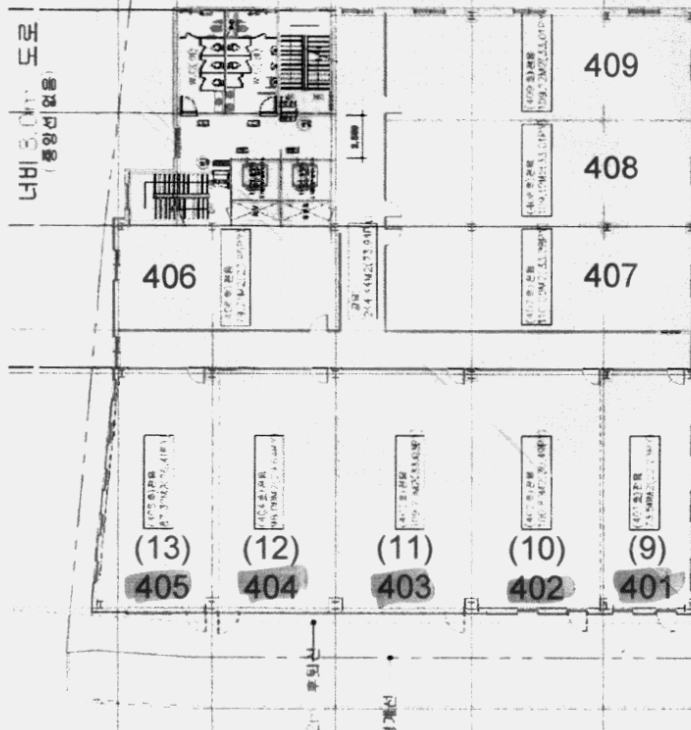


1층

임 대 상 황	임대부분	임차인성명	보증금액	월세내역	비고
	합계				

이용도 및 임대상황표

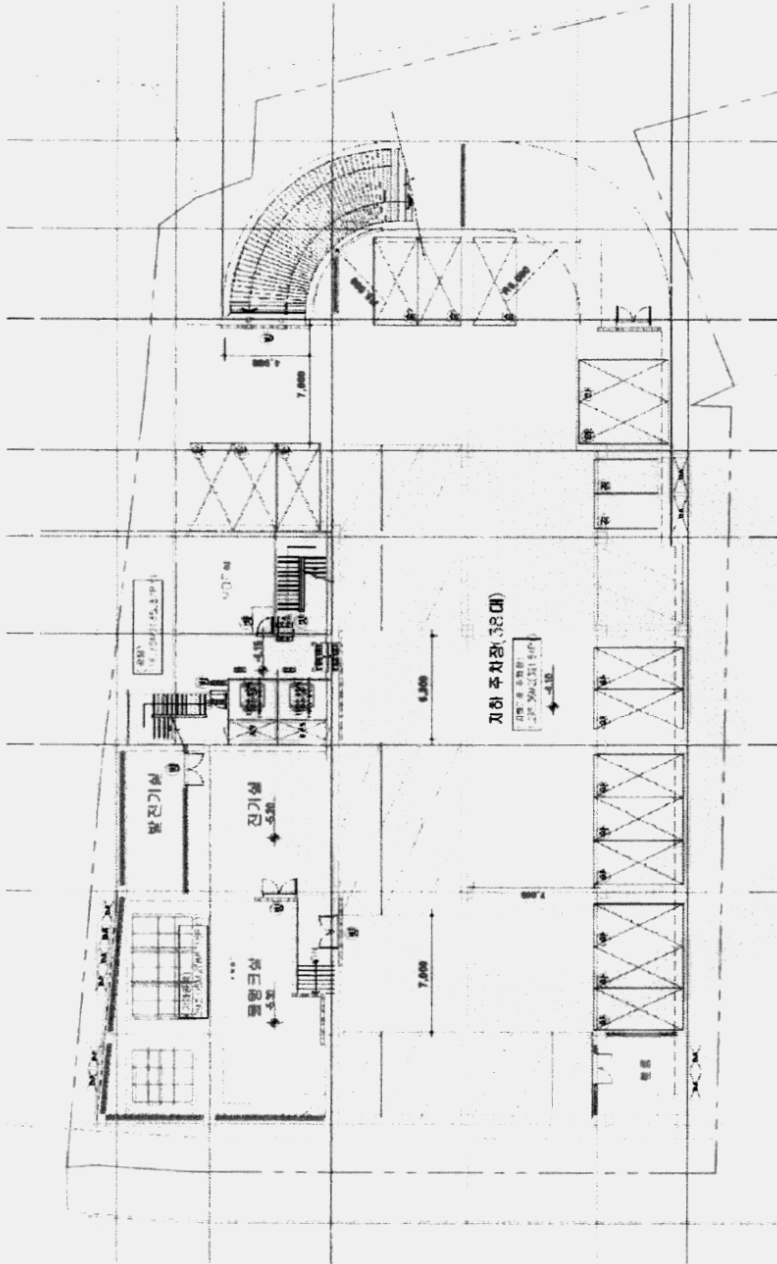
측척.방위 없음



임 대 상 황	임대부분	임차인성명	보증금액	월세내역	비고
	합계				

이용도 및 임대상황표

축척.방위 없음



지하2층

임 대 상 황	임대부분	임차인성명	보증금액	월세내역	비고
	합계				

사 진 용 지



【 평가대상 주위전경 】

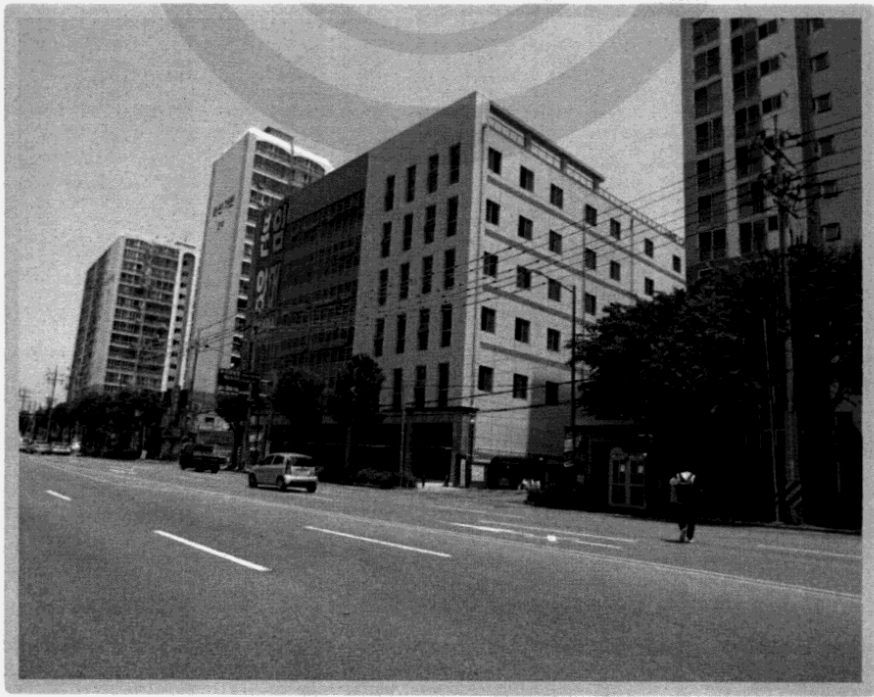


【 평가대상 주위전경 】

사 진 용 지



【 평가대상 주위전경 】



【 평가대상 주위전경 】



사 진 용 지



【 평가대상 】

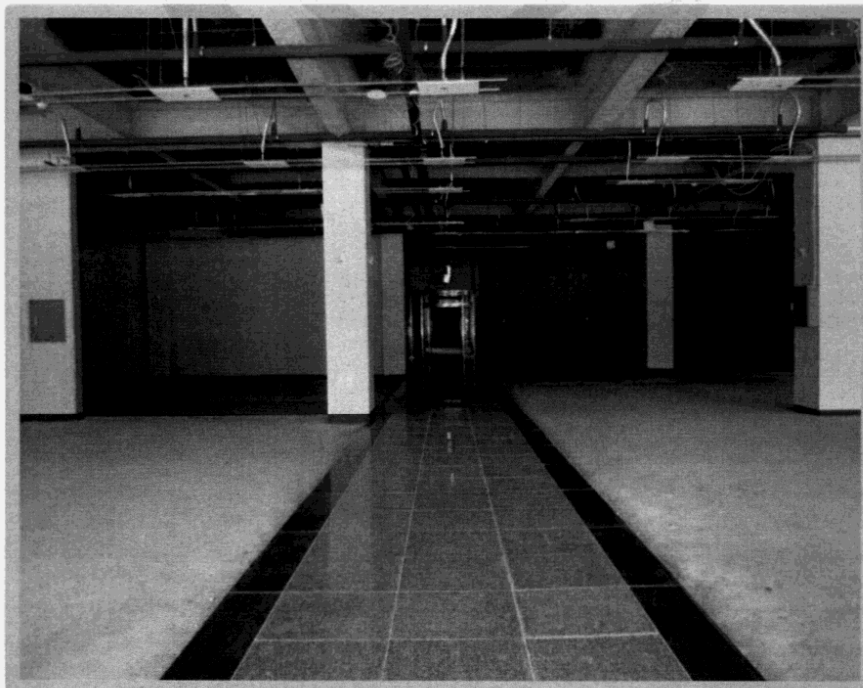


【 평가대상 】

사 진 용 지



【 평가대상 기호 1 ~ 기호 4(B101~B109) 】



【 평가대상 기호 1 ~ 기호 4(B101~B109) 】

사 진 용 지



【 평가대상 기호 1 ~ 기호 4(B101~B109) 】



【 평가대상 기호 1 ~ 기호 4(B101~B109) 】



(주) 제일감정평가법인 광주·전남지사
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

사 진 용 지



【 평가대상 기호 5 ~ 기호 8(101~109) 】



【 평가대상 기호 5 ~ 기호 8(101~109) 】



(주)제일감정평가법인 광주·전남지사
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

사 진 용 지



【 평가대상 기호 5 ~ 기호 8(101~109) 】



【 평가대상 기호 5 ~ 기호 8(101~109) 】

사 진 용 지



【 평가대상 기호 9 ~ 기호 13(401~409) 】



【 평가대상 기호 9 ~ 기호 13(401~409) 】

사 진 용 지



【 평가대상 기호 9 ~ 기호 13(401~409) 】



【 평가대상 기호 9 ~ 기호 13(401~409) 】

사 진 용 지



【 지하2층 주차장 】



【 지하2층 주차장 】