

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호 A42308-4-2810

건 명 공무원연금공단 광주지부 보유 사택 매각

의뢰인 공무원연금공단 이사장



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는
제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수
없으며 이를 위반 할 경우 대외에 각감정평가법인으로부터 책임을 지지 않습니다.



(주)태평양감정평가법인 호남지사

Pacific Appraisal Co., Ltd

광주광역시 서구 상무대로 928 (쌍촌동, 동광회관 5층)

대표전화 : (062) 651-5801 FAX : (062) 651-5802





심사필증

심사번호	23-8462	발급일자	2023-09-11 오전 10:55:00
평가의뢰처	공무원연금공단이사장	평가목적	매각 및 교환
물건종별	구분건물	감정평가서번호	A42308-4-2810
평가기관	(주)태평양감정평가법인(호남지사)		
건명	매각(공무원연금공단 광주지부 보유 사택 매각)-협회추천		
물건소재지	광주광역시 서구 화정동 859-1		
평가금액	₩469,000,000		

우리 협회의 감정평가심사위원회에서 『감정평가 심사업무 관리지침』의 규정에 의하여 심사하였음을 확인합니다.

감정평가심사위원회 위원장



본 위원회는 감정평가사 및 관련 법령과 감정평가법령 등에
따라 '작성된' 자 여부를 심사하였으며, 감회(위원회):
감정평가사에게 대하여 만차 및 작성의 책임을 지시 합니다

본 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에
심사필증을 발행합니다.

한국감정평가사협회장



발급번호 : 23-20976-E6FA104F

▶ 본 필증의 진위여부는 QR코드 또는 인증센터(<http://cert.kapanet.or.kr>)에서 확인할 수 있습니다.



인증서번호 : P230908-A003

심의일자 : 2023-09-08

가 격 심 의 인 증 서

감정서 번호	A42308-4-2810	발 의 처	본사
감정평가액	—금사억육천구백만원整 (₩469,000,000.-)		
물건소재지	광주광역시 서구 화정동 859-1번지 영주현대아파트 102동 1008호		
평 가 목 적	매각		
거 래 처	공무원연금공단이사장	제 출 처	공무원연금공단이사장
담당평가사	서필기		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 대상물건의 기본적사항의 확정
3. 평가방법의 적정성
4. 관련법규 및 제규정의 준수여부
5. 기타 유의사항의 참작여부

심사의견
적정

본 감정평가서에 대하여 면밀하게 검토한 결과 심사운영규정의 심사절차 및 방법에따라 적정하게 작성되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.

(주)태평양감정평가법인





(구 분 건 물) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사
(서 필 기)
(주)태평양감정평가법인 호남지사
지 사 장

김 세 환



감정평가액	사억육천구백만원정 (₩469,000,000.-)					
의뢰인	공무원연금공단 이사장		감정평가목적	매 각		
제출처	공무원연금공단		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	공무원연금공단		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 의뢰목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2023. 9. 4.	2023. 9. 1. ~ 2023. 9. 4.	2023. 9. 8.	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	469,000,000
			이	하	여	백
						₩469,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다					
	심사자: 감정평가사		김 세 환			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 공무원연금공단에서 의뢰한 보유주택("염주현대아파트 1세대 및 빗고을파크 2세대")에 대한 매각 예정가격 결정 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. "시장가치"란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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 감정평가법인등이 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 감정평가법인등이 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한가액[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 감정평가방법은 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 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등이 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 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.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

본건 부동산은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례 비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 주거용 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 부동산은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 9월 4일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2023년 9월 1일 ~ 9월 4일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘구분건물 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

1) 본건은 온비드 전자입찰에 의한 매각 등을 고려하여 예정가격을 결정하였습니다.

2) 대상물건의 소재지, 명칭, 구조, 규격, 형식, 수량 등은 귀 제시목록에 의거하여 기재하였습니다.

3) 본건 일련번호 (나), (다)는 집합건축물대장상 표제부 1층 면적이 797.94㎡이나 등기사항전부증명서상 1층 면적은 797.04㎡로 기재되어 집합건축물대장상 면적을 기준으로 표기하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

소재지	광주광역시 서구 화정동 859-1번지			건물명	현대아파트		
주 용 도	아파트			사용승인일	1987.12.05.		
구 조	철근콘크리트조 슬라브지붕			층 수	지하 1층 / 지상 14층		
동 수	5개동			호 수	597세대		
기호	동·층·호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적(주) (㎡)	전용+공용 (㎡)	전 용 률 (%)	대지권면적 (㎡)
가	제102동 제10층 제1008호	아파트	60.00	19.079	79.079	75.87	39.068
소재지	광주광역시 서구 쌍촌동 1228-1번지			건물명	빛고을파크		
주 용 도	아파트			사용승인일	1991.09.19		
구 조	철근콘크리트조 슬라브지붕			층 수	지하 1층 / 지상 15층		
동 수	9개동			호 수	1,100세대		
기호	동·층·호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적(주) (㎡)	전용+공용 (㎡)	전 용 률 (%)	대지권면적 (㎡)
나	제202동 제3층 제308호	아파트	50.16	19.8642	70.0242	71.63	28.41
다	제202동 제9층 제911호	아파트	50.16	19.8642	70.0242	71.63	28.41

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 구분건물 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[광주광역시 서구]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	거래일자 ----- 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
1	화정동 859-1	현대아파트 제102동 제4층 제405호	아파트	60	2023.07.05. ----- 1987.12.05	172,000,000	2,866,666
2	화정동 859-1	현대아파트 제102동 제8층 제803호	아파트	60	2023.04.14. ----- 1987.12.05	160,000,000	2,666,666
3	쌍촌동 1228-1	빛고을파크 제202동 제9층 제909호	아파트	50.16	2023.05.26. ----- 1991.09.19	103,000,000	2,053,429
4	쌍촌동 1228-1	빛고을파크 제202동 제10층 제1006호	아파트	50.16	2023.07.26. ----- 1991.09.19	120,000,000	2,392,344
5	쌍촌동 1228-1	빛고을파크 제202동 제2층 제208호	아파트	50.16	2023.05.22. ----- 1991.09.19	135,000,000	2,691,387

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가사례

[광주광역시 서구]

기호	소재지	명칭 층·호	용 도	전유면적 (㎡)	기준시점 ----- 사용승인일	감정평가 목 적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
1	화정동 859-1	현대아파트 제103동 제4층 제412호	아파트	60	2023.04.25 ----- 1987.09.11	경매	187,000,000	3,116,667
2	쌍촌동 1228-1	빛고을파크 제102동 제13층 제1308호	아파트	59.85	2023.04.11 ----- 1991.09.19	경매	143,000,000	2,389,307
3	쌍촌동 1228-1	빛고을파크 제201동 제4층 제405호	아파트	50.22	2022.05.23 ----- 1991.09.19	시가감정	115,000,000	2,289,924
4	쌍촌동 1228-1	빛고을파크 제202동 제8층 제811호	아파트	50.16	2022.10.05 ----- 1991.09.21	경매	142,000,000	2,830,941

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용 도	층	평형	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비 고
아파트지대	공동주택 (아파트)	기준층	24평형	2,700,000 ~ 3,000,000	일련번호 (가)
아파트지대	공동주택 (아파트)	기준층	21평형	2,300,000 ~ 2,700,000	일련번호 (나),(다)

4. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	낙찰건수
광주광역시 서구	최근 1년	집합건물 /아파트	80	37.6	41

[출처: 인포케어]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 구분건물 거래사례비교법의 적용

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

1. 거래사례 선정

1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

[광주광역시 서구]

대상 물건	거래 사례	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	사용승인일	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
가	1	화정동 859-1	현대아파트 제102동 제4층 제405호	아파트	60	1987.12.05	2023.07.05.	172,000,000	2,866,666
나,다	5	쌍촌동 1228-1	빛고을파크 제202동 제2층 제208호	아파트	50.16	1991.09.19	2023.05.22.	135,000,000	2,691,387

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 건	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1,000

3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 국토교통부에서 조사·발표하는 주택가격지수를 활용하여 산정하였습니다. 기준시점이 속하는 전월의 지수를 적용하되, 기준시점이 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 기준시점이 속한 달의 지수가 조사발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수를 적용하였습니다.

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

구 분	지 역	유 형	시 점	매매가격지수	시점수정치
대상물건 가	광주광역시 서구	아파트	2023.9.4.	96.4	0.99690
거래사례 1			2023.7.5.	96.7	
대상물건 나,다	광주광역시 서구	아파트	2023.9.4.	96.4	0.98770
거래사례 5			2023.5.22.	97.6	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

4.1. 가치형성요인 비교항목 [주거용]

항목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세부 항목	대중교통의 편의성	시공업체의 브랜드	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	교육시설 등의 배치	단지 내 총 세대수 및 최고층수	향별효용	
	도심지 및 상업 업무시설 등의 배치	건물의 구조 및 마감상태	위치별효용(동별 및 라인별)	
	차량이용의 편리성	경과연수에 따른 노후도	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	
	공공시설 및 편익시설 등의 배치	단지 내 면적구성	내부 평면방식(베이)	
	자연환경(조망 풍치 경관 등)	단지 내 통로구조	간선도로 및 철도 등에 의한 소음	

4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

대상 물건	거래 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	1	1.00	1.00	1.15	1.00	1.150
		본건은 거래사례 대비 단지외부요인, 단지내부요인에서 상호 동일하고, 호별요인(층별 효용, 공실 관리상태 등)에서 우세합니다. 기타요인에 부동산 경기동향, 선호도 등을 고려하였습니다.				
나	2	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
		본건은 거래사례 대비 단지외부요인, 단지내부요인에서 상호 동일하고, 호별요인(층별 효용, 공실 관리상태 등)에서 우세합니다. 기타요인에 부동산 경기동향, 선호도 등을 고려하였습니다.				
다	2	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
		본건은 거래사례 대비 단지외부요인, 단지내부요인에서 상호 동일하고, 호별요인(층별 효용, 공실 관리상태 등)에서 우세합니다. 기타요인에 부동산 경기동향, 선호도 등을 고려하였습니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

기호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가 (원/㎡)
가	제102동 제10층 제1008호	2,866,666	1.000	0.99690	1.150	3,286,446
나	제202동 제3층 제308호	2,691,387	1.000	0.98770	1.010	2,684,866
다	제202동 제9층 제911호	2,691,387	1.000	0.98770	1.030	2,738,031

5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[적용단가: 백만 원 미만 절사]

기호	층·호	적용단가 (원/㎡)	전유면적(원/㎡)	비준가액 (원/㎡)
가	제102동 제10층 제1008호	3,286,446	60.00	197,000,000
나	제202동 제3층 제308호	2,684,866	50.16	135,000,000
다	제202동 제9층 제911호	2,738,031	50.16	137,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 및 결정의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
가	197,000,000
나	135,000,000
다	137,000,000
합 계	469,000,000

구 분 건 물 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	광주광역시 서구 화정동	859-1 위지상 현대아파트 제102동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 14층				
	[도로명주소] 광주광역시 서구 월드컵4강로 22			1층	882.433			
				2층	882.433			
				3층	882.433			
				4층	882.433			
				5층	882.433			
				6층	882.433			
				7층	882.433			
				8층	882.433			
				9층	882.433			
				10층	882.433			
				11층	882.433			
				12층	882.433			
				13층	882.433			
				14층	882.433			
				지층	767.242			
1	"	859-1	대	제3종일반주거지역	22,824.7			
				(내)				
가				철근콘크리트조 제10층 제1008호	60	60	197,000,000 194, - , -	비준가액
				소유권	39.068			
				1,-----	22,824.7x---	39.068		
				대지권	22,824.7			
	소 계						W197,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	광주광역시 서구 쌍촌동 [도로명주소] 광주광역시 서구 화정로 103	1228-1 위지상 빛고을파크 제202동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
				1층	797.94			
				2층	781.92			
				3층	781.92			
				4층	781.92			
				5층	781.92			
				6층	781.92			
				7층	781.92			
				8층	781.92			
				9층	781.92			
				10층	781.92			
				11층	781.92			
				12층	781.92			
				13층	781.92			
				14층	781.92			
				15층	781.92			
				지하실	764.88			
2	"	1228-1	대	제3종일반주거지역	35,366.3			
나				(내)				
				철근콘크리트조	50.16	50.16	135,000,000	비준가액
				제3층 제308호			130,111	
				소유권	28.41			
				1.-----	35,366.3x---	28.41		
				대지권	35,366.3			

구 분 건 물 감 정 평 가 명 세 표

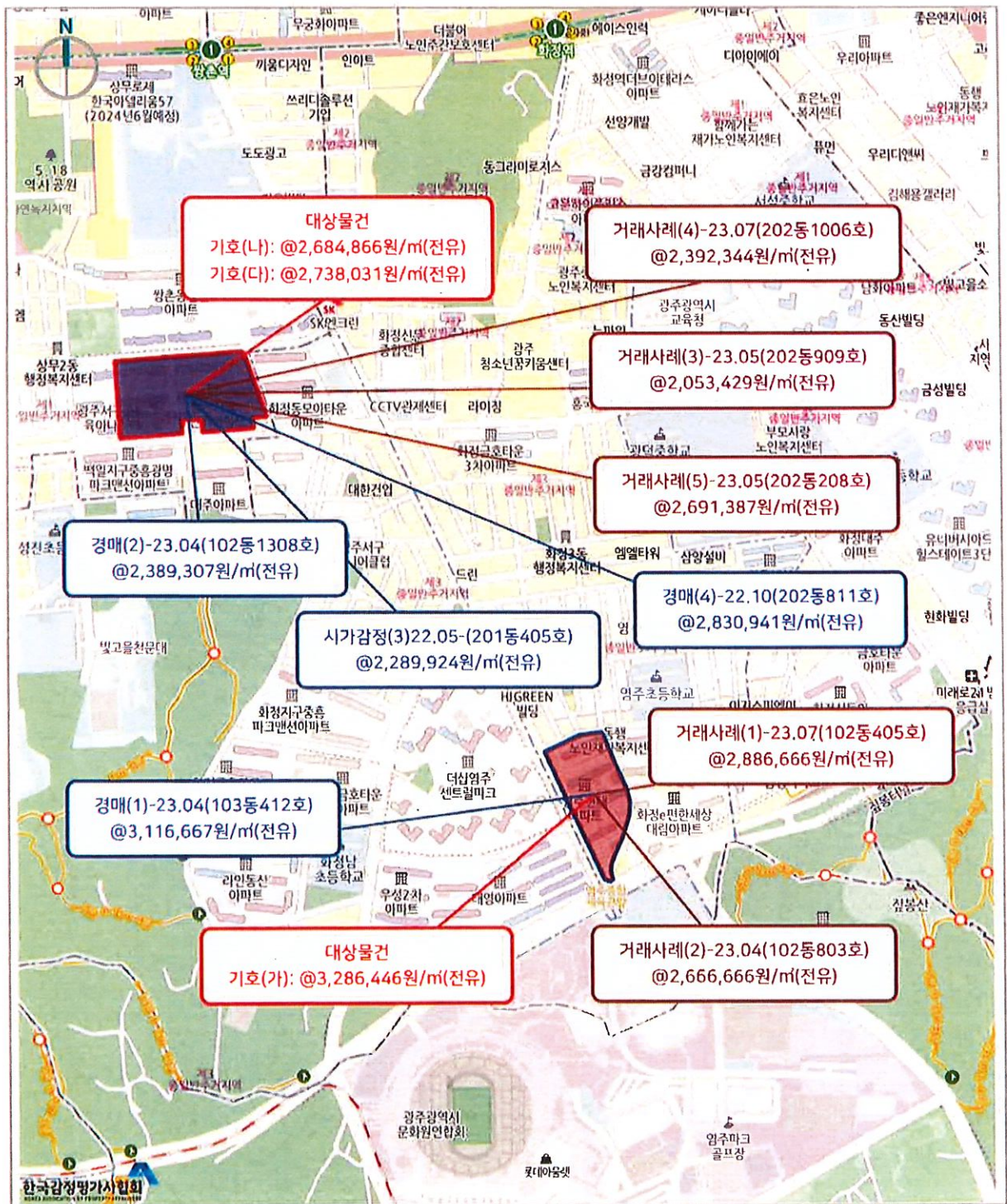
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
다				(내)				
				철근콘크리트조	50.16	50.16	137,000,000	비준가액
				제9층 제911호			133, -, -	
				소유권	28.41			
				1.-----	35,366.3x---	28.41		
				대지권	35,366.3			
	소 계						₩272,000,000	
	합 계						₩469,000,000.-	
				이 하 어 백			457, -,-	

구분건물 감정평가 요항표

지리적 위치	본건은 광주광역시 서구 화정동 소재 '염주초등학교' 남서측 인근 및 쌍촌동 소재 '광주효광중학교' 남동측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	아파트단지, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 주택지대로서, 주위환경은 보통시 됩니다.
교 통 환 경	본건 소재 단지까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통입니다.
접 면 도 로	일련번호 (가): 본건 소재 서측으로 왕복 6차선의 아스팔트 포장도로에 접합니다. 일련번호 (나): 본건 단지 내 진입로 개설되어 있습니다.
지세 및 형상	부정형의 평탄하게 조성된 토지입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	일련번호 (1): 도시지역, 제3종일반주거지역, 시가지경관지구, 제1종지구단위계획구역(염주지구), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역(섬머힐유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(염주초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(큰별유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>입니다. 일련번호 (2): 도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(금호.화정), 도로(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 상대보호구역(2015-06-22)(광주카톨릭대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(새하나유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(성진초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.
건 물 구조 및 마감재	일련번호 (가): 철근콘크리트조 슬래브지붕 14층(지하1층) 건물 내 제10층 제1008호로서, 외벽: 몰탈위페인팅 마감 등, 내벽: 벽지 붙임, 타일 붙임 등, 창호: 새시창호 등입니다. 일련번호 (나),(다): 철근콘크리트조 슬래브지붕 15층(지하1층) 건물 내 제3층 제308호로서, 외벽: 몰탈위페인팅 등 마감, 내벽: 벽지 및 타일 등 마감, 바닥: 타일 등 마감, 창호: 새시창호입니다.
이 용 상 태	아파트로 이용 중입니다.
부대설비 및 관 리 상 태	위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화설비, 승강기설비, 도시가스설비, 화재탐지 및 경보설비 등이 되어있습니다.
임 대 관 계	해당사항 없습니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

상 세 위 치 도

소재지	광주광역시 서구 화정동 859-1 현대아파트 제102동 제10층 1008호 외
-----	---



건 물 개 황 도

4
Non-Scale

호별배치도

1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	㉠ 1008	1009	1010	1011	1012
------	------	------	------	------	------	------	-----------	------	------	------	------

현대아파트 제102동 제10층 제1008호 [일련번호(가)]

301	302	303	304	305	306	307	㉡ 308	309	310	311	312
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----------	-----	-----	-----	-----

빛고을파크 제202동 제3층 제308호 [일련번호(나)]

901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	㉢ 911	912
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----------	-----

빛고을파크 제202동 제9층 제911호 [일련번호(다)]

사 진 용 지



【일련번호 (가) 전경】

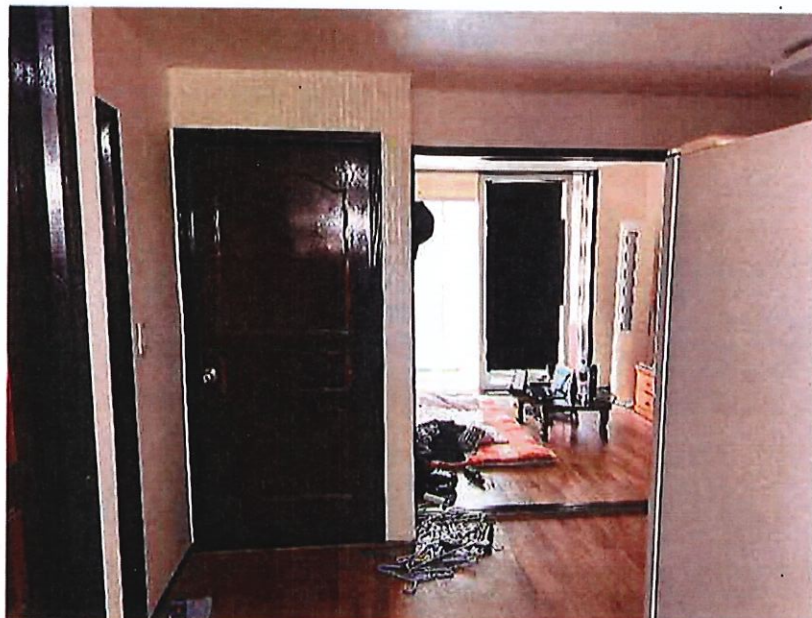


【일련번호 (가) 내부】

사 진 용 지

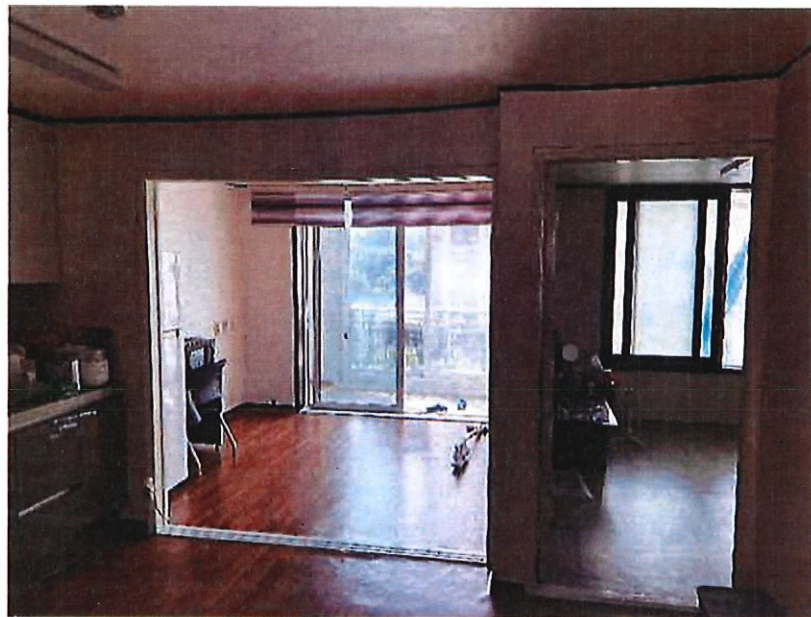


【일련번호 (나),(다) 전경】



【일련번호 (나) 내부】

사 진 용 지



【일련번호 (다) 내부】