

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 공무원연금공단 이사장

건명 : 공무원연금공단 광주지부 보유 사택 매각

번호 : 삼창 제 E20231-08012 호

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



[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

광주광역시 서구 상무대로

1071 (화정동, 7층)

TEL. (062) 365-0009 / FAX. (062) 365-9600





심 사 필 증

| | | | |
|-------|--------------------------------|---------|------------------------|
| 심사번호 | 23-8462 | 발급일자 | 2023-09-11 오전 10:55:00 |
| 평가의뢰처 | 공무원연금공단 이사장 | 평가목적 | 매각 및 교환 |
| 물건종별 | 구분건물 | 감정평가서번호 | E20231-08012 |
| 평가기관 | (주)삼창감정평가법인(광주전남지사) | | |
| 건 명 | 매각(공무원연금공단 광주지부 보유 사택 매각)-협회추천 | | |
| 물건소재지 | 광주광역시 서구 화정동 859-1 | | |
| 평가금액 | ₩457,000,000 | | |

우리 협회의 감정평가심사위원회에서 「감정평가 심사업무 관리지침」의 규정에 의하여 심사하였음을 확인합니다.

감정평가심사위원회 위원장



본 위원회는 감정평가서 기재 관련 법령과 감정평가이론 등에 따라 작성되었는지 여부를 심사하였으며, 협회(위원회)는 감정평가심사에 대하여 면사 형식상의 책임을 지지 않습니다.

본 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에 심사필증을 발행합니다.

한국감정평가사협회장



발급번호 : 23-20958-7D106F40

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

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 문용주

문용주

(인)

(주)삼참감정평가법인 광주전남지사장 이동영 (서명 또는 인)

| | | | | | |
|----------------|--|--------------|---------------------------|--------------|--------------|
| 감정평가액 | 사억오천칠백만원정 (₩457,000,000) | | | | |
| 의뢰인 | 공무원연금공단 이사장 | 감정평가목적 | 매각 | | |
| 제출처 | 공무원연금공단 | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | -- | 감정평가조건 | -- | | |
| 목록표시근거 | 귀제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타참고사항 | 광주지부-1689 | 2023. 09. 04 | 2023.09.01 ~2023.09.04 | 2023. 09. 08 | |
| 감정평가내용 | 공부(公簿) (의리) | | 사정 | | 감정평가액 |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 |
| | 구분건물 | 3개호 | 구분건물 | 3개호 | - |
| | 합계 | | | | ₩457,000,000 |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| 심사확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. | | | | |
| | 심사자 감정평가사 | | 김훈호 | | (인) |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 공무원연금공단에서 의뢰한 보유사택(현대아파트 제102동 제10층 제1008호 외 2개호)에 대한 매각 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.
- 다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건의 소재지, 명칭, 구조, 규격, 형식, 수량 등은 귀 제시목록에 의하여 기재하였음.
- 나. 대상물건의 위치확인은 출입구 표시부분 및 담당자의 안내를 기준으로 하였음.
- 다. 본건 기호 나,다)는 집합건축물대장상 표제부 1층 면적이 797.94㎡이나 등기사항전부증명서 상 1층 면적은 797.04㎡로 기재되어 일반건축물대장상 면적을 기준으로 표기하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

5. 기준시점 등

- 가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2023년 09월 04일로 함.
- 나. 실지조사(2023년 09월 01일 ~ 2023년 09월 04일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

| | | | | | | | | |
|---------------|--|-----------|--------------|----------|-------------|------------|-------------|-----------|
| 소재지 | 광주광역시 서구 화정동 859-1 (광주광역시 서구 월드컵4강로 22) | | | | | | | |
| 건물명 및 층·호수 | 현대아파트 제102동 제10층 제1008호 | | | | | | | |
| 건물의 개 황 | 지목 | 용도지역 | | 대지면적(㎡) | | 연면적(㎡) | | 층수(지하/지상) |
| | 대 | 제3종일반주거지역 | | 22,824.7 | | 13,121.304 | | -1/14 |
| | 주구조 | | 주용도 | | 사용승인일 | | | |
| | 철근콘크리트조 | | 아파트 | | 1987.12.05 | | | |
| 설비현황 | 난방설비 | 냉방설비 | 위생·급 배수설비 | 소화설비 | 화재탐지 설 비 | 승강기 설 비 | 도시가스 설 비 | 기타설비 |
| | ○ | - | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | - |

| | | | | | | |
|------|-------------|-------|--------|--------|-------------------|-----|
| 일련번호 | 동/층/호수 | 면적(㎡) | | | 소유권 대지권 (㎡) | 용도 |
| | | 전유 | 공용 | 합계 | | |
| 가) | 102/10/1008 | 60 | 19.079 | 79.079 | 39.068 | 아파트 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| | | | | | | | | |
|------------|---|-----------|----------|----------|------------|----------|--------|-----------|
| 소재지 | 광주광역시 서구 쌍촌동 1228-1 (광주광역시 서구 화정로 105) | | | | | | | |
| 건물명 및 층·호수 | 빛고을파크 제202동 제3층 제308호 외 1개호 | | | | | | | |
| 건물의 개 황 | 지목 | 용도지역 | | 대지면적(㎡) | | 면적(㎡) | | 층수(지하/지상) |
| | 대 | 제3종일반주거지역 | | 35,366.3 | | 12,509.7 | | -1/15 |
| | 주구조 | | 주용도 | | 사용승인일 | | | |
| | 철근콘크리트조 | | 아파트 | | 1991.09.19 | | | |
| 설비현황 | 난방설비 | 냉방설비 | 위생·급배수설비 | 소화설비 | 화재탐지설비 | 승강기설비 | 도시가스설비 | 기타설비 |
| | ○ | - | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | - |

| | | | | | | |
|------|-----------|-------|---------|---------|-------------------|-----|
| 입권번호 | 동/층/호수 | 면적(㎡) | | | 소유권 대지권 (㎡) | 용도 |
| | | 전유 | 공용 | 합계 | | |
| 나) | 202/3/308 | 50.16 | 19.8642 | 70.0242 | 28.41 | 아파트 |
| 다) | 202/9/911 | 50.16 | 19.8642 | 70.0242 | 28.41 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

| 기호 | 소재지 | 동/층/호수 | 전유면적 (㎡) | 이용상황 | 감정평가 목적 | 기준시점 | 감정평가액(원) |
|----|---------------|-------------|-------------|------|------------|------------|---------------|
| | | | | | | 사용승인일 | (원/전유면적㎡) |
| ① | 화정동 859-1 | 103/4/412 | 60 | 아파트 | 법원경매 | 2023.04.25 | 187,000,000 |
| | | | | | | 1987.09.11 | (약 3,120,000) |
| ② | 화정동 859-1 | 101/10/1005 | 53.46 | 아파트 | 시가참고 | 2020.08.27 | 136,000,000 |
| | | | | | | 1987.12.05 | (약 2,540,000) |
| ③ | 쌍촌동 1228-1 | 102/13/1308 | 59.85 | 아파트 | 법원경매 | 2023.04.11 | 143,000,000 |
| | | | | | | 1991.09.19 | (약 2,390,000) |
| ④ | 쌍촌동 1228-1 | 202/8/811 | 50.16 | 아파트 | 법원경매 | 2022.10.05 | 142,000,000 |
| | | | | | | 1991.09.19 | (약 2,830,000) |

2) 거래사례

| 기호 | 소재지 | 동/층/호수 | 전유면적 (㎡) | 이용상황 | 거래시점 (계약일 기준) | 거래가액(원) | 출처 |
|----|---------------|-------------|-------------|------|------------------|---------------|---------------|
| | | | | | 사용승인일 | (원/전유면적㎡) | |
| ㉠ | 화정동 859-1 | 102/4/405 | 60 | 아파트 | 2023.07.05 | 172,000,000 | 등기사항 전부증명서 |
| | | | | | 1987.12.05 | (약 2,870,000) | |
| ㉡ | 화정동 859-1 | 102/8/803 | 60 | 아파트 | 2023.04.14 | 160,000,000 | 등기사항 전부증명서 |
| | | | | | 1987.12.05 | (약 2,670,000) | |
| ㉢ | 쌍촌동 1228-1 | 202/12/1208 | 50.16 | 아파트 | 2023.06.19 | 134,000,000 | 등기사항 전부증명서 |
| | | | | | 1991.09.19 | (약 2,670,000) | |
| ㉣ | 쌍촌동 1228-1 | 202/14/1407 | 50.16 | 아파트 | 2023.08.28 | 122,000,000 | 등기사항 전부증명서 |
| | | | | | 1991.09.19 | (약 2,430,000) | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

| 용도 | 거래가격수준 | 조사처 |
|---------|------------------------------------|--------|
| 화정동 아파트 | 전유면적당: 2,700,000 ~ 3,000,000원/㎡ 수준 | 인근 부동산 |
| 쌍촌동 아파트 | 전유면적당: 2,500,000 ~ 2,800,000원/㎡ 수준 | 인근 부동산 |

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

| 지역통계 | 광주 | | | 서구 | | | 화정동 | | |
|----------|-------------|------------------|-------------|-------------|------------------|-------------|-------------|------------------|-------------|
| 구분 | 낙찰가율 (%) | 낙찰률 평균 (%) | 낙찰건수 (건) | 낙찰가율 (%) | 낙찰률 평균 (%) | 낙찰건수 (건) | 낙찰가율 (%) | 낙찰률 평균 (%) | 낙찰건수 (건) |
| 집합건물/아파트 | 78.76 | 79.79 | 277 | 79.98 | 80.87 | 41 | 80.42 | 81.90 | 6 |

| 지역통계 | 광주 | | | 서구 | | | 쌍촌동 | | |
|----------|-------------|------------------|-------------|-------------|------------------|-------------|-------------|------------------|-------------|
| 구분 | 낙찰가율 (%) | 낙찰률 평균 (%) | 낙찰건수 (건) | 낙찰가율 (%) | 낙찰률 평균 (%) | 낙찰건수 (건) | 낙찰가율 (%) | 낙찰률 평균 (%) | 낙찰건수 (건) |
| 집합건물/아파트 | 78.76 | 79.79 | 277 | 79.98 | 80.87 | 41 | 68.98 | 71.10 | 6 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠,㉡을 비교 사례로 선정함.

| 기호 | 소재지 | 동/층/호수 | 전유면적 (㎡) | 이용상황 | 거래시점 (계약일 기준) | 거래가액(원) | 출처 |
|----|---------------|-------------|-------------|------|------------------|---------------|---------------|
| | | | | | 사용승인일 | (원/전유면적㎡) | |
| ㉠ | 화정동 859-1 | 102/4/405 | 60 | 아파트 | 2023.07.05 | 172,000,000 | 등기사항 전부증명서 |
| | | | | | 1987.12.05 | (약 2,870,000) | |
| ㉡ | 쌍촌동 1228-1 | 202/12/1208 | 50.16 | 아파트 | 2023.06.19 | 134,000,000 | 등기사항 전부증명서 |
| | | | | | 1991.09.19 | (약 2,670,000) | |

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(아파트)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '광주 서구 매매가격지수(아파트)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2023.07.05~2023.09.04)

$$\frac{2023\text{년 } 7\text{월}}{2023\text{년 } 6\text{월}} = \frac{96.4}{96.7} \approx 0.99690$$

※ 기준시점 : 2023.09.04, 2023년 8월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2023년 7월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2023.07.05 2023년 6월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.99690).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 일련번호 나),다)/비교사례 ㉔

대상물건은 구분건물(아파트)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '광주 서구 매매가격지수(아파트)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2023.06.19~2023.09.04)

$$\frac{2023\text{년 } 7\text{월}}{2023\text{년 } 5\text{월}} = \frac{96.4}{97.1} \approx 0.99279$$

※ 기준시점 : 2023.09.04, 2023년 8월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2023년 7월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2023.06.19 2023년 5월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.99279).

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

| 조 건 | 항 목 | 비교 사례㉔ | 일련번호 가) | 비 고 |
|---------------|--|-----------|------------|---------------------|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등 | 1.00 | 1.00 | 유사함. |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 1.00 | 1.00 | 유사함. |
| 호별 요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 1.00 | 1.13 | 층별효용, 관리상태 등에서 우세함. |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 유사함. |
| 개 별 요 인 비 교 치 | | 1.000 | 1.130 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 조 건 | 항 목 | 비교 사례㉔ | 일련번호 나) | 비 고 |
|---------------|---|--------|---------|---------------|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 1.00 | 1.00 | 유사함. |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도 식/계단식) 등 | 1.00 | 1.00 | 유사함. |
| 호별 요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 1.00 | 0.98 | 층별효용 등에서 열세함. |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 유사함. |
| 개 별 요 인 비 교 치 | | 1.000 | 0.980 | - |

| 조 건 | 항 목 | 비교 사례㉔ | 일련번호 다) | 비 고 |
|---------------|---|--------|---------|------|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 1.00 | 1.00 | 유사함. |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도 식/계단식) 등 | 1.00 | 1.00 | 유사함. |
| 호별 요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 1.00 | 1.00 | 유사함. |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 유사함. |
| 개 별 요 인 비 교 치 | | 1.000 | 1.000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 산정단가의 결정

| 일련 번호 | 비교사례단가 (원/전유㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 산정단가 (원/전유면적㎡) |
|----------|-------------------|-------|---------|--------------|-------------------|
| 가) | 2,870,000 | 1.000 | 0.99690 | 1.130 | 3,233,046 |
| 나) | 2,670,000 | 1.000 | 0.99279 | 0.980 | 2,597,734 |
| 다) | 2,670,000 | 1.000 | 0.99279 | 1.000 | 2,650,749 |

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 일련 번호 | 등/층/호수 | 전유면적 (㎡) | 소유권대지권 (㎡) | 전유면적당 단가 (원/㎡) | 산출금액 (원) | 시산가액 (원) |
|----------|-------------|-------------|---------------|-------------------|-------------|-------------|
| 가) | 102/10/1008 | 60 | 39.068 | 3,233,046 | 193,982,760 | 194,000,000 |
| 나) | 202/3/308 | 50.16 | 28.41 | 2,597,734 | 130,302,337 | 130,000,000 |
| 다) | 202/9/911 | 50.16 | 28.41 | 2,650,749 | 132,961,569 | 133,000,000 |
| 합 계 | | 160.32 | 95.888 | - | - | 457,000,000 |

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물) 감정평가 명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지목 용도 | 용도지역 구조 | 면적 (㎡) | | 감정평가액(원) | 비고 |
|----------|--|-------------------------------|----------|--------------------------|-----------------------------|--------|--------------|------|
| | | | | | 공부 | 사정 | | |
| 1 가 | 광주광역시 서구 화정동 [도로명주소] 광주광역시 서구 월드컵4강로 22 | 859-1 지상 현대아파트 제102동 | 아파트 | 철근콘크리트구조 슬래브지붕 14층 | | | | |
| | | | | 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 | | | |
| | 동소 | 859-1 | 대 | 제3종일반주거지역 | 22,824.7 | | | |
| | | | | (내) | | | | |
| | | | | 철근콘크리트조 제10층 1008호 | 60 | 60 | 194,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 1 소유권대지권 22,824.7x | 39.068 ----- 22,824.7 | 39.068 | | |
| | 소계 | | | | | | ₩194,000,000 | |

(구분건물) 감정평가 명세표

| 입련 번호 | 소재지 | 지번 | 지목 용도 | 용도지역 구조 | 면적 (㎡) | | 감정평가액(원) | 비고 |
|----------|--|--------------------------------|----------|-------------------------|----------|-------|-------------|------|
| | | | | | 공부 | 사정 | | |
| 1 나 | 광주광역시 서구 쌍촌동 [도로명주소] 광주광역시 서구 화정로 105 | 1228-1 지상 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 | | | |
| | | | | 제3종일반주거지역 | 35,366.3 | | | |
| | | | | (내) | | | | |
| | | | | 철근콘크리트조 제3층 제308호 | 50.16 | 50.16 | 130,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 1 소유권대지권 | 28.41 | | | |
| | | | | 35,366.3x | ----- | 28.41 | | |
| | | | | | 35,366.3 | | | |

(구분건물) 감정평가 명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액(원) | 비 고 |
|----------|-----|-----|------------|-----------------------------|----------|-------|--------------|------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 다 | | | | (내) 철근콘크리트조 제9층 제911호 | 50.16 | 50.16 | 133,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 1 소유권대지권 35,366.3x | 28.41 | | | |
| | | | | | ----- | 28.41 | | |
| | | | | | 35,366.3 | | | |
| | 소 계 | | | | | | ₩263,000,000 | |
| | 합 계 | | | | | | ₩457,000,000 | |
| | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

구분건물 감정평가요항표

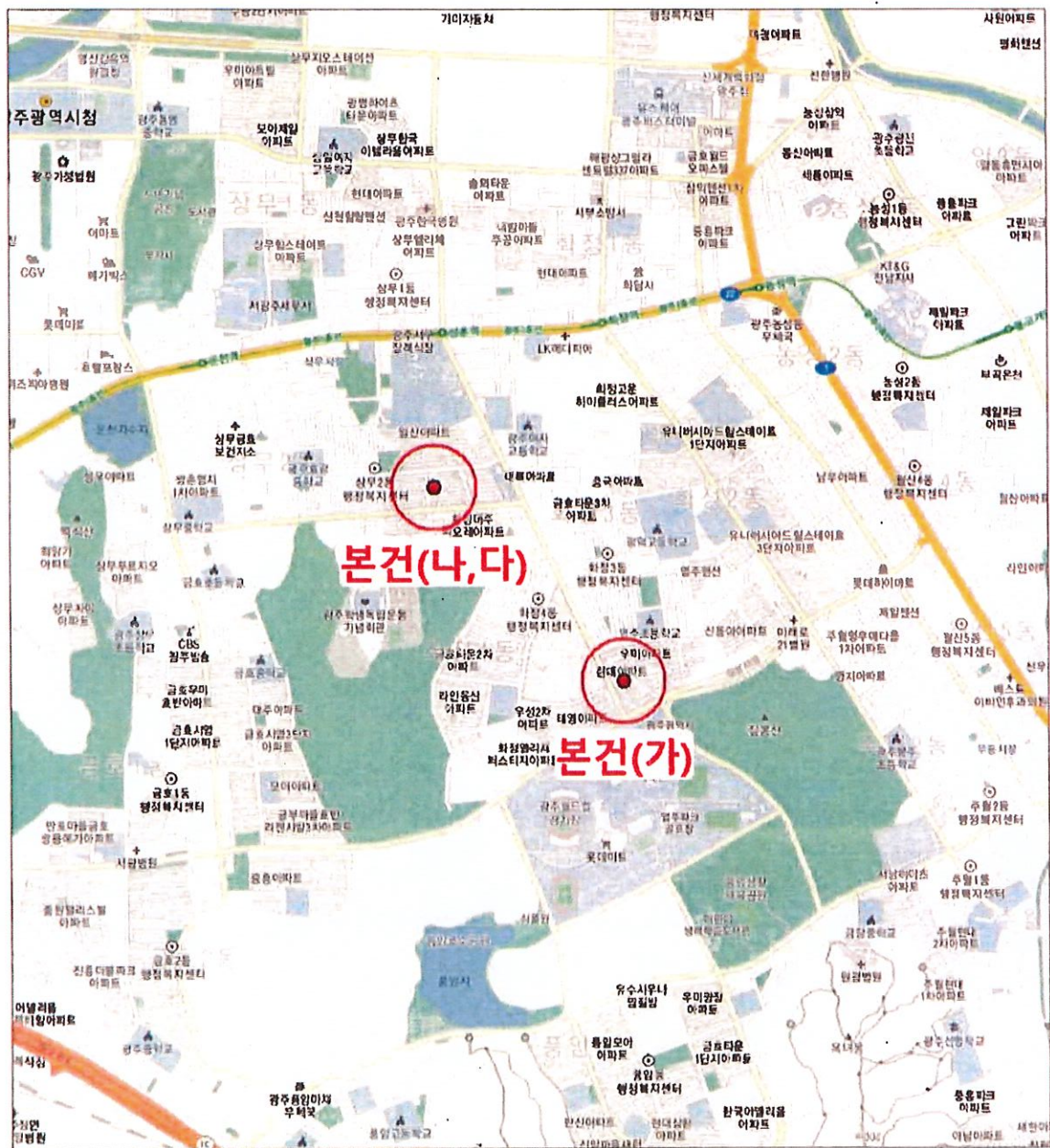
| | |
|-------------------|---|
| 위치 및 주위환경 | 대상물건 기호 가)는 광주광역시 서구 화정동 소재 '염주초등학교' 남서측 인근, 기호 나,다)는 광주광역시 서구 쌍촌동 소재 '치평중학교' 동측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 주택지대로서 전반적인 주위환경은 보통시 됨. |
| 교통 상황 | 본건 소재 단지까지 차량진출입이 가능하고 인근에 버스승강장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통시됨. |
| 토지의 형상 및 이용상태 | 기호 가~다) : 부정형의 평지로서 아파트부지임. |
| 도로 상태 | 기호 가) 본건 단지 서측으로 왕복 6차선의 아스팔트 포장도로에 접함. 기호 나,다) 본건 단지 내 진입로 개설되어 있음. |
| 건물의 구조 및 이용상태 | 기호 가) 철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상14층 건물 내 제10층 제1008호로서, 외벽 : 몰탈 위 페인팅마감 등, 내벽 : 벽지 및 타일마감 등, 창호 : 사시창임. 기호 나,다) 철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상15층 건물 내 제3층 제308호, 제9층 제911호로서, 외벽 : 몰탈 위 페인팅마감 등, 내벽 : 벽지 및 타일마감 등, 창호 : 사시창임. |
| 위생 및 냉난방설비 등 | 기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어있음. |
| 도시계획관계 및 공법상 제한상태 | ■ 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). ■ 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). |
| 공부와의 차이 | -- |
| 임대관계 및 기타 | -- |

광역위치도

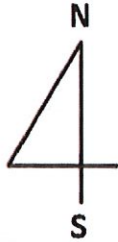


소재지

광주광역시 서구 화정동 859-1 현대아파트
102동 10층 1008호 외

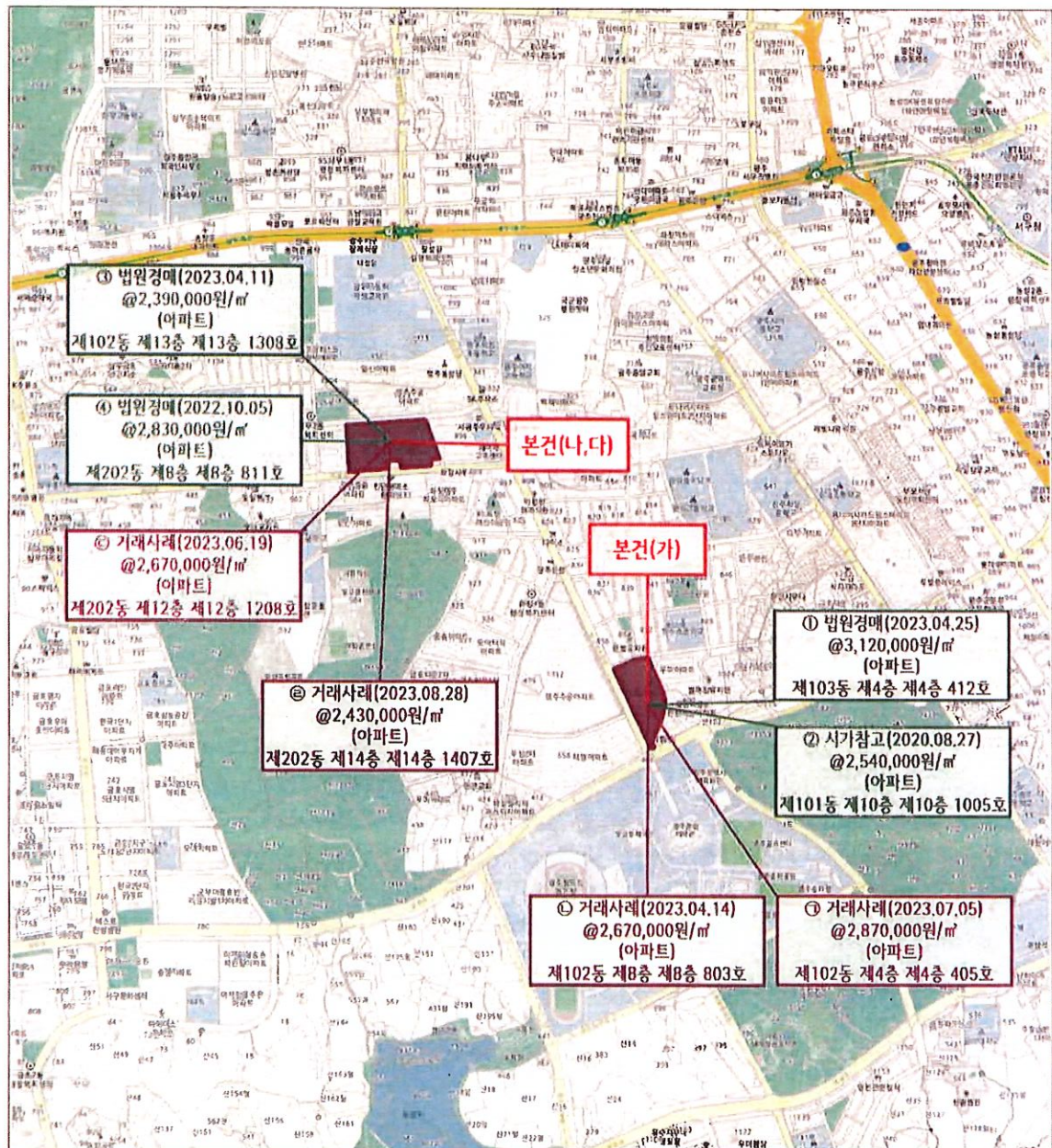


상 세 위 치 도



소재지

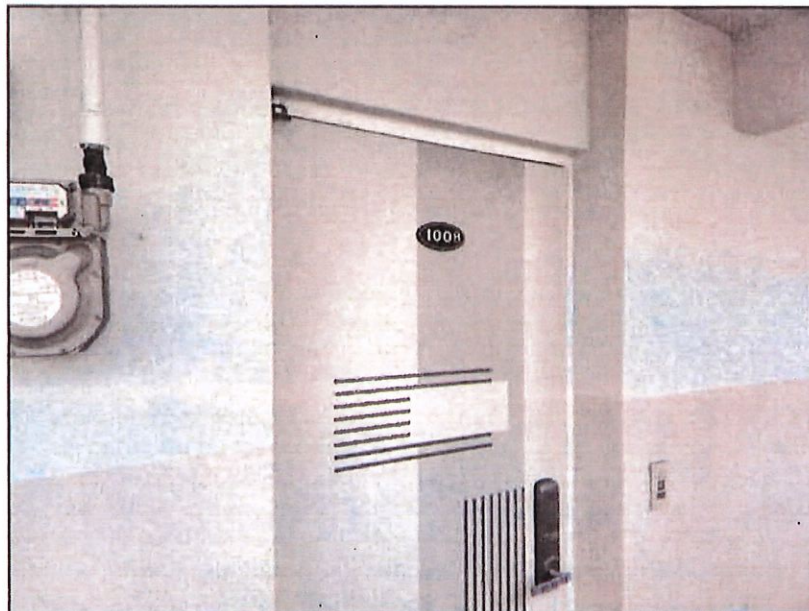
광주광역시 서구 화정동 859-1 현대아파트
102동 10층 1008호 외



사 진 용 지

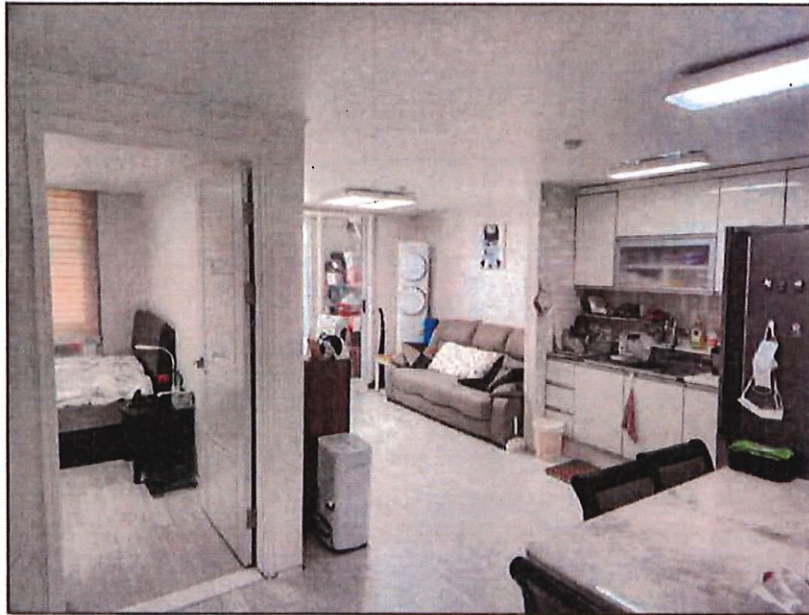


[본건(가) 전경]



[본건(가)]

사 진 용 지

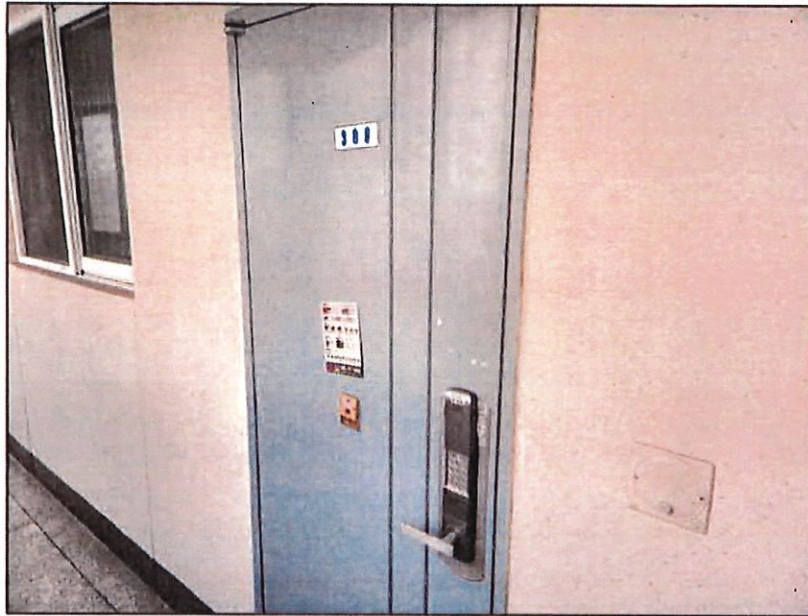


[본건(가) 내부]



[본건(나,다) 전경]

사 진 용 지



[본건(나)]



[본건(나) 내부]

사 진 용 지



[본건(다)]



[본건(다) 내부]

수 수 료 청 구 서

공무원연금공단 이사장 귀하

삼창 제 E20231-08012 호

金팔십만육천삼백원整

₩806,300

의뢰문서번호 : 광주지부-1689

의뢰일자 : 2023.08.28 오전 11:31:00

건명 : 공무원연금공단 광주지부 보유 사택 매각

청 구 내 역

| 과 목 | 금 액 | 비 고 |
|-----------|---------|---|
| 가. 평가수수료 | 647,700 | 200,000+(407,000,000x11/10,000) ≒647,700 |
| 나. 여 비 | 40,000 | |
| 물건조사비 | 30,000 | |
| 공부발급비 | | |
| 기타 실비 | 16,000 | |
| 특별용역비 | | |
| 소 계 | 86,000 | |
| 공 급 가 액 | 733,000 | ※ 1,000원 미만 절사 |
| 부 가 가 치 세 | 73,300 | |
| 합 계 | 806,300 | |
| 기납부 착수금 | | |
| 정 산 청 구 액 | 806,300 | |

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송 금 처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "E20231-08012호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 4108527260

광주은행 서광주
국민은행 화정동
농협중앙회 금남로

122-107-307315
772601-01-455631
605-01-368445

(주)삼창감정평가법인 광주전남지사
(주)삼창감정평가법인 광주전남지사
(주)삼창감정평가법인 광주전남지사

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
광주전남지사장