

감정평가서

의뢰인	한국자산관리공사 광주전남지역본부장
건명	(2023-18081-A01) 전라남도 광양시 광양읍 구산리 92 외
감정서번호	건우2401-18

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.

건우감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김인곤

감정평가액	이억팔천팔백칠십오만원정 (₩288,750,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 광주전남지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 광주전남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이광연 (2023-18081-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2024.01.22	2024.01.19 ~ 2024.01.22	2024.01.22		
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	1,550	토지	1,550	85,000	131,750,000
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	157,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩288,750,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건 기호(1)은 전라남도 광양시 광양읍 구산리 소재 “우두마을” 남측 인근, 기호(2)는 용강리 소재 “용강중학교” 남서측 인근에 위치한 부동산에 대한 한국자산관리공사 광주 전남지역본부의 공매목적에 위한 감정평가건임.

2. 감정평가방법

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제이론에 의해 대상물건을 개별로 감정평가하되, 거래사례, 평가사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3. 기준가치 및 감정평가조건 등

(1) 기준가치 : 시장가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

특별한 감정평가조건은 없으며, 기준시점에서 대상물건의 이용상황과 공법상 제한상태 등을 기준으로 감정평가하였음.

(3) 기준시점 및 실지조사

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 01월 22일이며, 2024년 01월 19일부터 2024년 01월 22일까지 사전조사 및 현장조사 등 대상 부동산의 공부 및 물적사항의 확인과 대상 부동산의 자료 등을 통한 제반 가치형성요인 등을 수집하여 분석하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 대상물건의 확정

(1) 토지

- 전라남도 광양시 광양읍

기 호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 공시지가 (원/㎡)	비고
1	구산리 92	1,550	답	전	자연녹지	세로 (불)	부정형 평지	51,700	

(2) 건물

소재지	전라남도 광양시 광양읍 용강리 893 도로명주소 : 전라남도 광양시 광양읍 용강1길 12		
건물명/층/호	창덕에버빌아파트 제202동 제9층 제903호		
용도	아파트	사용승인일	2001.11.02
면적	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	비고
	84.76	43.4417	

5. 기타사항

(1) 본건 기호(1,2)의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 등기사항전부증명서에 의하였음.

(2) 본건 기호(1) 지상에 철쭉 묘목이 식재되어 있으나, 평가목적 등을 감안하여 평가외 하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 전입세대 열람 내역

전입세대 열람 내역은 광주광역시 서구 치평동 행정복지센터에서 아래와 같이 조사되었음.

세대주	전입일자	등록구분
이**	2004.07.08	거주자

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며, 이에 부응하기 위한 방법으로

- (1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 「원가법」,
- (2) 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 「공시지가기준법」,
- (3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 「거래사례비교법」,
- (4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 「수익환원법」 등이 있음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가방법의 적용

(1) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

(2) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용규정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의하면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조부터 제26조까지의 조항에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된방법” 이라한다)을 적용하되, 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성 검토함을 원칙으로 하였으며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다고 규정되어 있음.

(3) 대상물건에 적용한 주된 방법

1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제이론에 의해 대상물건을 개별로 감정평가 하였음.

2) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 ‘감정평가업자는 「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’ 라는 규정에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권, 대지권을 일괄하여 시산가액을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 토지가액의 산출근거

1. 주된방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

(1) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

(2) 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

- 전라남도 광양시 광양읍

(공시기준일: 2023. 01. 01)

기 호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	구산리 750	1,312	답	전	자연녹지	세로 (불)	부정형 평지	50,700

2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 시점수정

(전라남도 광양시)

기 간	지가변동률(%)	비 고
	녹지지역	
2023.01.01 ~ 2023.11.30	0.283	
2023.12.01 ~ 2024.01.22	0.101 × 53/30	
누 계 (2023.01.01 ~ 2024.01.22)	0.462% (1.00462)	

※2023년 12월 이후의 지가변동률이 미고시되어 11월의 지가변동률을 연장적용함.

(4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(100/100).

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

- 농경지대

조 건	항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 통풍, 토양·토질의 양부, 관개·배수의 양부, 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 개별요인 비교치 결정

기호	표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치	비고
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	

- 본건 기호(1)은 비교표준지 A대비 제요인 유사시됨(100/100).

(6) 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 등 관련 제규정 및 대법원(대법원 판례 99두 7968, 2001.03.27자)에서도 정상거래사례나 보상사례가 있을 경우 이를 참작할 수 있다고 판시한 바, 인근 토지에 대한 평가사례와 균형유지 및 적정한 평가액산정을 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요하다고 판단됨.

2) 인근지역 평가사례 및 거래사례

① 인근 평가사례

(전라남도 광양시 광양읍)

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	총평가액 (원)	평가목적
				이용상황			기준시점
#1	구산리 88-*	답	1,481	자연녹지	92,000	136,252,000	담보
				전			2020.02.11

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 인근 거래사례

(전라남도 광양시 광양읍)

[출처: 한국부동산원 감정평가정보체계]

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
				이용상황			
#a	구산리 68*	답	1,241	자연녹지	93,150	115,600,000	2021.06.04
				답			
#b	구산리 68*	답	1,318	자연녹지	87,253	115,000,000	2022.01.13
				답			

③ 인근 유사토지의 지가수준

대상토지	토지용도	가격수준
1	인근토지	@80,000 ~ 95,000원/㎡ 수준임.

④ 그 밖의 요인 보정치산정

㉠ 평가사례 · 거래사례 선정 및 선정사유

- 상기 평가사례 및 거래사례 중 인근지역의 사례로서 비교표준지와 가격형성요인 등이 유사하고 토지가격의 평균적인 수준을 보이는 평가사례 ‘#1’ 을 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉞ 평가사례 및 거래사례 기준 표준지가액

대상 표준지	사례		시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	비고
	기호	(원/㎡)					
A	#1	92,000	1.134005	1.00	0.816	85,132	

- #1 시점수정치(2020.02.11 ~ 2024.01.22, 전라남도 광양시 녹지지역) : 13.405%
- 지역요인 : 평가사례와 본건 표준지는 당해 지역내 소재하므로 지역요인 대체로 유사함.
- 개별요인 비교치

비교 표준지	사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치	비고
A	#1	0.80	1.00	1.02	1.00	1.00	0.816	

* 비교표준지 A는 사례 대비 접근성에서는 열세되나, 경작의 편부에서 우세시됨.

㉟ 비교표준지의 기준시점 현재가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정 (2023.01.01 ~ 2024.01.22)	산정단가 (원/㎡)	비고
A	50,700	1.00462	50,934	

㊦ 그 밖의 요인 보정치산정

기호	사례 기준 표준지가액㉞	비교표준지의 기준시점 현재가액㉟	㉞/㉟	그 밖의 요인 보정치
A	85,132	50,934	1.6714	1.67

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉠ 그 밖의 요인 보정치결정

주변지가수준과 공시지가와 평가사례 등을 고려시 시장가치 산출을 위하여 그 밖의 요인으로 상기와 같이 보정키로 결정함.

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액의 결정

대상 토지	공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	(원/㎡)						
1	A	50,700	1.00462	1.00	1.000	1.67	85,060	85,000

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

(1) 거래사례의 선정 및 선정사유

상기 거래사례 중 본건과 용도지역 등이 동일하며, 주변시세를 감안시 적절한 가격에 거래된 것으로 판단되는 거래사례 ‘#b’를 선정함.

(2) 사정보정

거래사례는 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 보정이 필요치 않음(1.00).

(3) 시점수정

- 기호 : ‘#b’
- 기간 : 2022.01.13 ~ 2024.01.22
- 용도지역 : 전라남도 광양시 녹지지역
- 지가변동률 : 3.886% (1.03886)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 지역요인 비교

거래사례와 본건 평가대상 토지는 당해 지역내에 소재하므로 지역요인 대체로 유사함.

(5) 개별요인 비교

기호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치	비고
1	#b	0.97	1.00	0.98	1.00	1.00	0.951	

* 본건 기호(1)은 사례 대비 접근성 및 형상에서 열세시됨.

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

대상 토지	거래사례		시점수정	사정 보정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
	기호	(원/㎡)							
1	#b	87,253	1.03886	1.00	1.00	0.951	86,202	86,000	

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

(1) 각 방식에 의한 시산가액

대상 토지	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
1	85,000	86,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방법 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있는 바, 대상 부동산의 시산가액을 검토시 공시지가기준법과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사한 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

(3) 토지감정평가액의 결정

기호	토지감정평가액(원/㎡)
1	85,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 시산가액(아파트)

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

- 전라남도 광양시 광양읍

[출처: 한국부동산원 감정평가정보체계]

기 호	소재지	건물명	동/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
#a	용강리 893	창덕에버빌 아파트	208/140*	84.76	43.4417	155,000,000	2023.09.02
							2001.11.02
#b	용강리 893	창덕에버빌 아파트	211/180*	84.76	43.4417	150,000,000	2023.10.04
							2001.11.02
#c	용강리 893	창덕에버빌 아파트	211/40*	84.76	43.4417	154,000,000	2023.10.27
							2001.11.02
#d	용강리 893	창덕에버빌 아파트	204/50*	84.76	43.4417	157,000,000	2023.11.21
							2001.11.02

(2) 비교사례의 선정

단지내 거래사례로 최근에 거래된 거래사례 <기호#d> 를 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 인정되어 별도로 보정하지 않음.

4. 시점수정

(1) 월별 전라남도 광양시 아파트 매매가격지수

(2017.11 = 100.0)

[출처: 한국감정평가사협회, 감정평가정보]

2023년 02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
93.0	92.4	92.0	91.4	91.0	90.5	90.4	90.4	90.4	90.3	90.2

(2) 시점수정치 산출

사례 <기호d>

구 분	매매가격지수	거래시점	비고
본건 가격시점 당시 가격지수	90.2	-	기준시점
사례의 매매당시 가격지수	90.4	2023.11.21	거래사례#d
시점수치	0.99779		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소

(2) 개별요인 비교치 결정

사례 대비 본건은 가로조건 등 외부요인 및 설계, 설비, 시공상태의 양부 등 건물요인, 위치별 차이 등 개별적요인 비교시 제요인 유사시됨(100/100).

6. 비준가격

대상 건물	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격(원)
	기호	거래금액(원)					
2(가)	#d	157,000,000	1.00	0.99779	1.00	1.00	157,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 참고가격 자료

(1) 인근 유사부동산의 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

건물명	동/호	전용면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점	평가목적
창덕에버빌 아파트	209/160*	84.76	161,000,000	2022.11.01	공매
창덕에버빌 아파트	204/180*	84.76	150,000,000	2023.12.11	경매
창덕에버빌 아파트	211/240*	84.76	161,000,000	2022.03.26	경매

8. 감정평가액 결정의견

(1) 감정평가액

대상 건물	건물명	동/층/호	전용면적 (㎡)	평가금액(원)	비고
2(가)	창덕에버빌 아파트	202/9/903	84.76	157,000,000	

(2) 결정의견

본건은 대규모의 아파트로 평가사례 및 유사부동산의 시중시세와 비교시 비준가격의 합리성이 인정되므로 인근지역의 거래사례를 기준하여 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

토지건물감정평가명세표

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	전라남도 광양시 광양읍 구산리	92	답	자연녹지지역	1,550	1,550	85,000	131,750,000	
	전라남도 광양시 광양읍 용강리	893 창덕 에버빌 아파트 제202동	아파트	철근콘크리트조 철근콘크리트 평슬래브지붕 22층					
	[도로명 주소] 전라남도 광양시 광양읍 용강1길 12			지하1층 지하계단 1층~21층 22층	109.62 654.78 218.36				
2	"	893	대	3층일주	58,398.2				
(가)	"	893 위 지상		(내) 철근콘크리트조 제9층 제903호	84.76	84.76	-	157,000,000	비준가액
				2.소유권	43.4417				
				대지권	58,398.2	43.4417			
합 계								₩288,750,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태,지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건 기호(1)은 전라남도 광양시 광양읍 구산리 소재 “우두마을” 남측 인근에 위치하며, 주변은 소규모 공장, 농경지 등이 혼재한 마을주변 농경지대임.

2. 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며, 제반교통사정은 보통시됨.

3. 형태,지세

평지대내 부정형의 토지임.

4. 이용상황

전으로 이용중임.

5. 접면도로상황

본건 남측으로 노폭 약 3미터의 포장도로가 개설되어 있음.

6. 토지이용계획사항 등

자연녹지지역, 가축사육제한구역임.

7. 제시목록외의 물건

본건 지상에 제시외수목(철쭉 묘목)이 소재함.

8. 공부와의 차이

없음.

9. 기타

임대관계는 미상임.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교 통 상 황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건 기호2(가)는 전라남도 광양시 광양읍 용강리 소재 “용강중학교” 남서측 인근에 위치한 ‘창덕에버빌아파트’ 제202동 제9층 제903호로서, 주변은 아파트, 단독주택, 상가 등이 혼재한 주거지대임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량접근 가능하며, 제반교통사정은 보통시됨.

3. 건물의 구조 및 이용상태

- 기호2(가) 철근콘크리트조 철근콘크리트평슬래브지붕 22층건 중 9층 903호로
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등
창호 : 새시창 구조임.
- 아파트로 이용중임.

4. 위생,냉난방시설등

위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

평지대내 유사 사다리형의 토지로, 아파트 건부지로 이용중임.

6. 도로상태 및 주차장시설등

단지 남서측 및 북서측으로 진출입 가능하며, 지하1층 및 지상에 주차장설비 되어 있음.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

자연녹지지역, 제3종일반주거지역, 대로1류(접합), 종로2류(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 토지구획정리사업지구임.

구분건물 감정평가요항표

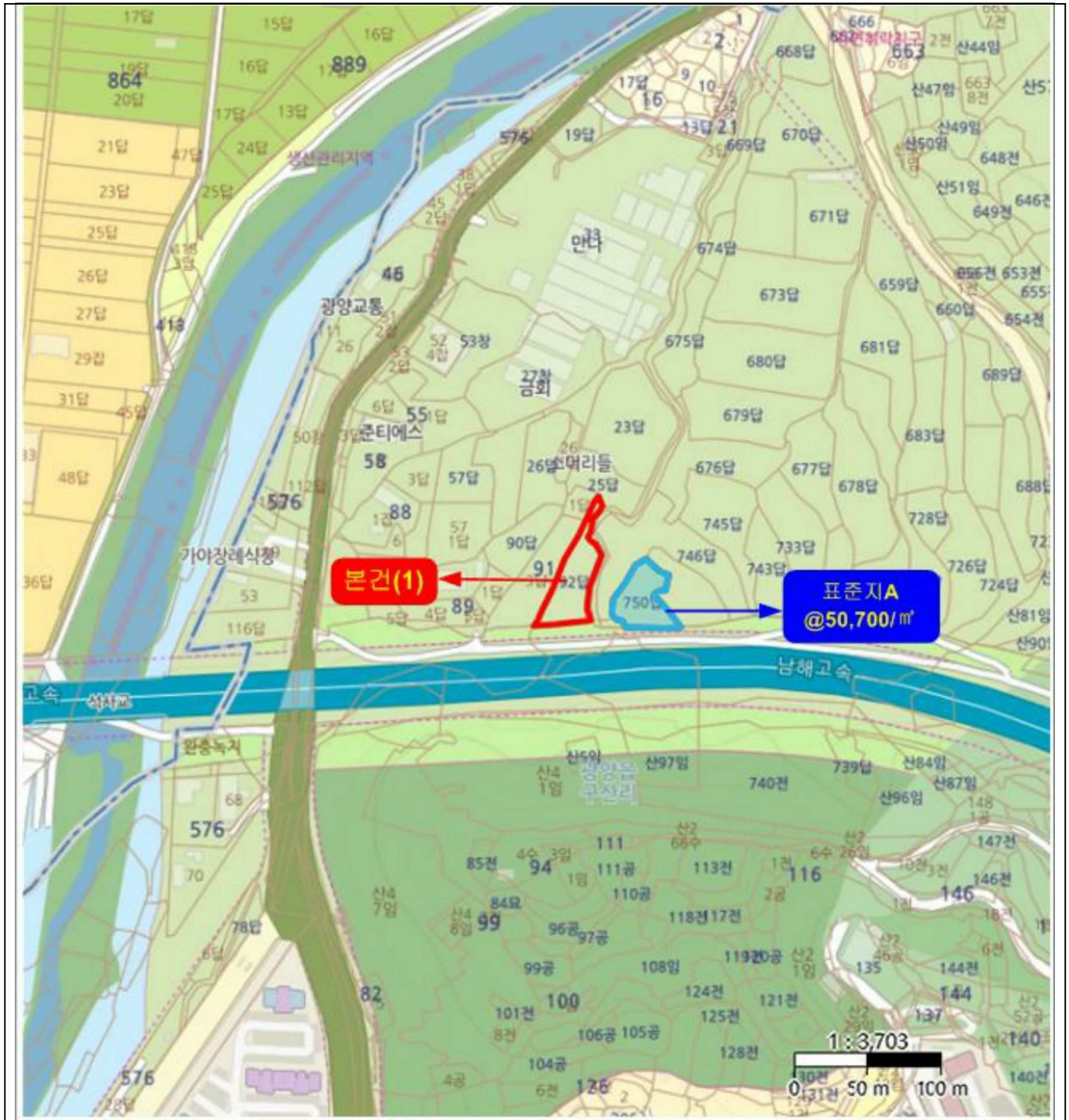
1. 위치 및 주위환경	2. 교 통 상 황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타
8. 공부와의 차이 없음. 9. 임대관계 및 기타 임대관계는 미상임.		

위 치 도

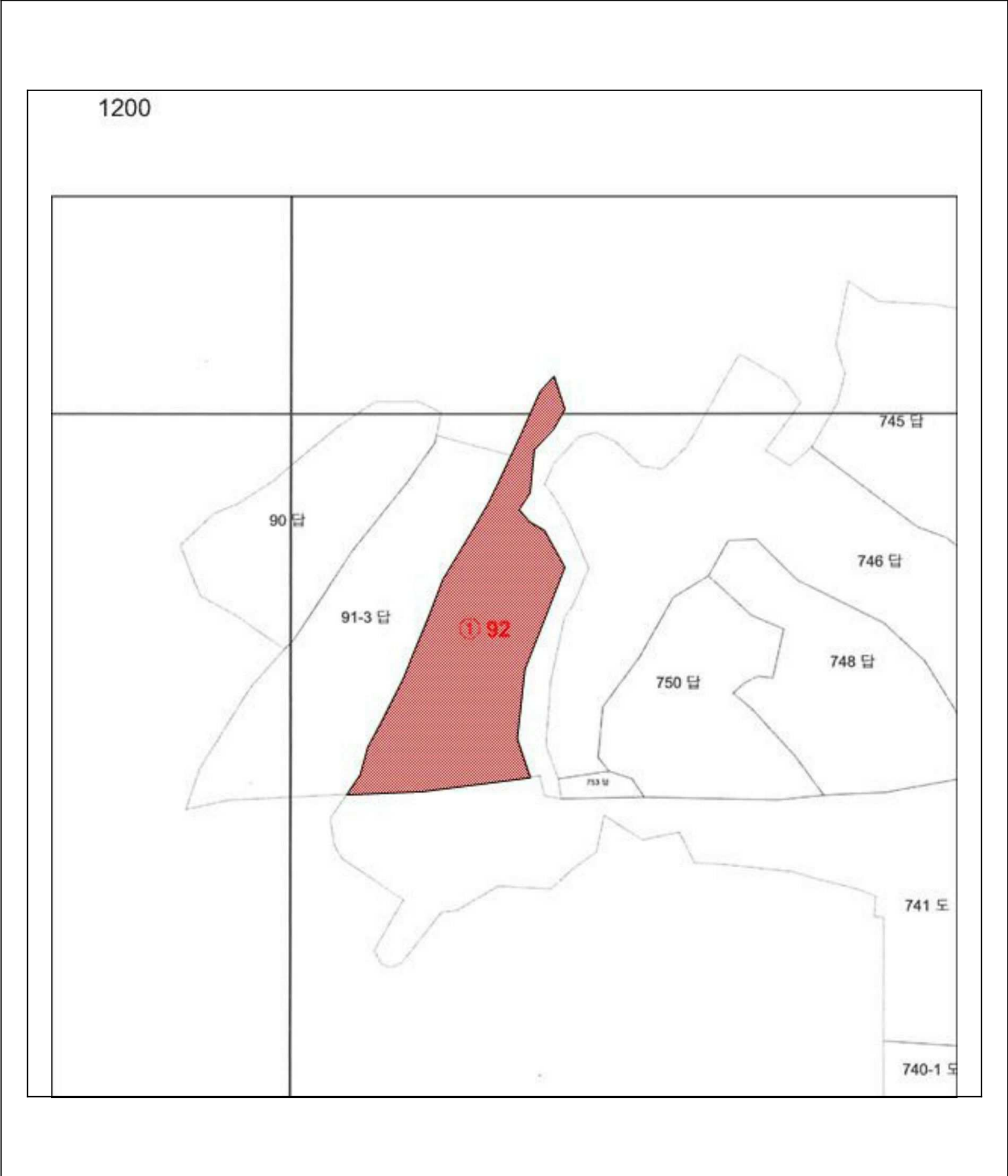


소 재 지

전라남도 광양시 광양읍 구산리 92외



지 적 도



위 치 도

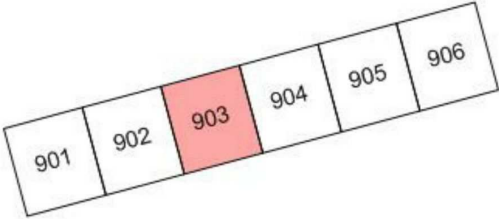


소 재 지 전라남도 광양시 광양읍 용강리 893 창덕에버빌아파트 202동 903호



No scale

호별배치도



[창덕에버빌아파트 제202동 제9층 제903호]

번 호	소재지	지 목	이용상황	용도지역	가 격



(1)



(1)



(1)



2()



2()



2()