감 정 평 가 서

건 명	오은석 소유물건(2026타경31191)
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복
감정서번호	MD2026-04-24-01

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.

무등감정평가사사무소

(구분건물,토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 영 희

감정평가액	사억오천이백사십사만일천원정(₩452,441,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	오은석 (2026타경31191)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.05.06	2026.04.27 ~ 2026.05.06	2026.05.06

감정평가내용	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
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	—	122,000,000
	토지	5,005	토지	5,005	—	325,101,000
	제시외건물	(63)	제시외건물	63	—	5,340,000
	합 계					₩452,441,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 광주광역시 남구 봉선동 소재 '유안초등학교' 북동측 인근에 위치하는 구분건물 [라인효친아파트 제203동 제4층 제503호] 및 전라남도 화순군 동면 복암리 소재 구암마을 인근에 위치하는 토지에 대한 광주지방법원 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은『감정평가에 관한 규칙』제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 감정평가방법

1) 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『부동산 가격공시에 관한 법률』및『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가와 관련된 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

2) 본건 일련번호(1)-[기호(가)]는 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 감정평가 사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3) 본건 토지는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』제3조 제1항 및『감정평가에 관한 규칙』제14조에 따라 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 공시지가기준법으로 산출하되,『감정평가에 관한 규칙』제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점

본건의 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2026년 05월 06일입니다.

5. 실지조사 및 내용

본건의 실지 조사 착수일은 2026년 04월 27일이고, 목록표시 근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상 물건을 확인하였습니다.

6. 그 밖의 사항

1) 본건 1(가)의 위치확인은 집합건축물대장 건축물현황도면 및 현관에 부착된 호별 식별번호를 기준으로 하였으며, 본건 구분건물의 구조 및 내부 마감상태 등은 현장 답사시 이해관계인의 부재 등으로 조사치 못하여 일반적인 이용상황 등을 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

2) 본건 (2)(3)은 공부상 과수원이나 현황은 (2)는 주거나지, (3)은 대부분 도로이며, 본건 (4)(6)(7)은 공부상 전이나 현황은 토지임야, 본건 (8)은 공부상 전이나 현황 주거나지, 본건 (9)는 공부상 대지이나 현황 단독주택 및 일부도로, 본건 (10)(11)(12)는 공부상 전이나 현황 휴경지 및 일부도로입니다.

3) 본건 (3)은 대부분 도로이며 (9)(10)(11)(12)는 일부도로로서 지적도면에 의하여 도로로 이용중인 부분의 면적을 개략적으로 산출하여 이를 감안하여 평가하였습니다.

4) 본건 (9)지상에 별지 '지적도 및 건물개황도' 및 '사진용지' 와 같이 소유자 미상의 제시외 건물이 소재하여 구조 ·사용자재 ·시공정도 및 부대설비 등을 종합 참작하여 원가법으로 감정평가 하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가하여 평가하였으니 소유권 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바랍니다.

5) 본건 (9)는 인접토지 복암리 946번지 일부를 경계구분 없이 이용하고 있으며, 제시외건물 (ㄹ)은 복암리 946번지 상에 소재하는 것은로 조사되는 바, 정확한 경계는 측량이 필요할 것으로 보입니다.

6) 본건 (10) 지상에 별지 '사진용지' 와 같이 제시외컨테이너 1식이 소재하나 이동이 가능한 것으로 판단되어 평가제외 하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.

II. 구분건물 가액 산출

가. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

< 대상물건의 개요>

소 재 지		광주광역시 남구 방림동 556-1번지 [도로명 주소] 광주광역시 남구 용대로 131			
건 물 명 동, 층, 호수		라인효친아파트 제203동 제4층 제503호			
기 호		전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	
1(가)	제4층 제503호	59.31	22.514	34.1	
용 도		아파트	사용승인일자	1989년 5월 26일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 [광주광역시 남구]

【거래가격 단위 : 원】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점 사용승인일
#1	방림동 556-1	라인효친아파트 205동	3/30*	59.31	34.1	122,500,000	2025.09.15
						(@2,065,000)	1989.05.26
#2	방림동 556-1	라인효친아파트 203동	10/110*	59.31	34.1	125,000,000	2025.05.01
						(@2,108,000)	1989.05.26

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높다고 인정되는 【사례 #1】을 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정치의 산정

상기 거래사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상 거래사례로 판단되어 별도의 보정요인은 없습니다.(**1.00**)

4. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “광주광역시 남구 아파트매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1) 광주광역시 남구 아파트 매매가격지수(2026.1월 : 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	102.8	102.5	102.0	101.5	101.2	100.9	100.6	**100.2**	99.8	99.8	99.9	100.0
2026년	100.0	99.9	**99.4**	—	—	—	—	—	—	—	—	—

2) 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점 가격지수(2025년 8월)	100.2
대상물건의 기준시점 가격지수(2026년 3월)	99.4
시점수정치 : 기준시점지수 / 거래시점지수	99.4/100.2=0.99202

※ 거래시점(2025.09.15) 2025년 8월 지수를 적용함.

※ 2026년 4월지수 발표이전 이므로 2026년 3월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인비교치의 산정

【기호(가) : 비교사례 #1】

구 분		비교치		비 고
조건	세 부 항 목	사례	본건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 같은 단지 내에 소재하는 바 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업,업무설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 같은 단지 내에 소재하는 바 내부요인은 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별 효용, 향별 효용	1.00	1.00	본건은 사례 대비 층별요인 유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	제요인 대등함
비교치 누계		**1.000**	**1.000**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	개별요인 비교치	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
1(가)	122,500,000 (@2,065,000)	1.00	0.99202	1.000	59.31 59.31	121,522,450	**122,000,000** (@2,057,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 비준가격은 100,000원 단위에서 사사오입하였음.

나. 구분건물 감정평가액 결정 및 결정 의견

1. 감정평가액 결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 [광주광역시 남구] **【단위 : 천원】**

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 신축년도
#1	방림동 556-1	라인효친아파트 201동	8/90*	60	34.49	경매	128,000 (@2,133)	2025.10.24 1989.05.26
#2	방림동 556-1	라인효친아파트 205동	2/20*	59.31	34.1	시가참고	120,000 (@2,023)	2024.05.24 1989.05.26
#3	방림동 556-1	라인효친아파트 202동	6/70*	60	34.49	경매	157,000 (@2,617)	2023.01.30 1989.05.26

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 가격수준

인근지역의 유사부동산(전유면적 59.31㎡)의 가격수준은 @2,000,000원/㎡ ~ @2,200,000원/㎡ 내외입니다

2. 감정평가액 결정 의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다

3. 감정평가액 결정

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비 고
1(가)	4층 503호	59.31	122,000,000	@2,057,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지 가액 산출

가. 대상토지의 개요

【전라남도 화순군 동면】

일련번호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)	비고
2	복암리 459-36	과수원	628	주거나지	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	9,470	
3	복암리 459-62	과수원	397	대부분 도로	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	8,820	
4	복암리 461-8	전	694	토지임야	계획 관리	맹지	부정형 완경사	7,320	
5	복암리 461-12	대	489	주거나지	계획 관리	맹지	부정형 완경사	21,300	자연취락지구
6	복암리 461-15	전	417	토지임야	계획 관리	맹지	부정형 완경사	1,300	
7	복암리 461-16	전	255	토지임야	계획 관리	맹지	부정형 완경사	1,300	
8	복암리 461-17	전	432	주거나지	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	9,290	
9	복암리 467-3	대	155	단독주택 및 일부도로	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	28,300	자연취락지구
10	복암리 468-15	전	155	휴경지 및 일부도로	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	9,180	
11	복암리 468-26	전	1,193	휴경지 및 일부도로	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	8,730	
12	복암리 468-16	전	190	휴경지 및 일부도로	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	8,730	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 평가방법의 적용

공시지가기준법이란「감정평가에 관한 규칙」제14조에 의하여 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법입니다.

2. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 의하여 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사하며, 가장 인근에 위치한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

【전라남도 화순군 동면】 【공시기준일 : 2026. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	복암리 469	대	1742	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	28,100	자연취락 지구
B	복암리 467-20	전	175	전	계획 관리	세로 (불)	사다리 완경사	8,260	자연취락 지구

3. 시점수정치의 산정

국토교통부 장관이 월별로 조사·발표한 지가변동율로서 비교표준지가 소재한 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【전라남도 화순군 계획관리지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2026. 01. 01 ~ 2026. 03. 31	0.058	2026년 3월 누계
2026. 03. 01 ~ 2026. 03. 31	0.012	2026년 3월
누 계 (2026. 01. 01 ~ 2026. 05. 06)	0.072	(1+0.00058)*(1+0.00012×36/31) ≒ 1.00072

※ 지가변동률 고시 기준 :『부동산 거래 신고 등에 관한 법률』제19조, 동법 시행령 제17조

※ 2026년 4월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2026년 3월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교치의 산정

본건 (2)(5)(8)(9)와 표준지 A, 본건 (3)(4)(6)(7)(10)(11)(12)와 표준지 B는 각각 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다(**1.00**)

5. 개별요인 비교치의 산정

비교표준지와 평가대상토지 간의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등 가격형성상의 개별요인을 비교하여 격차율을 산정하였습니다.

1) 비교항목

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

<주거지대>

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도
		도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고조, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
	기타	기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

<농경지대>

조건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배부	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 방해물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 비교치산정

본건 번호	표준지 기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
2	A	1.05	1.00	1.00	0.95	0.90	1.00	0.898
결정 의견		본건은 표준지 대비 도로의 폭 등 가로조건 우세, 지세 등 획지조건 열세, 지목, 용도지구 등 행정적조건 열세함						

본건 번호	표준지 기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
3	B	1.10	1.00	0.40	0.97	1.00	0.427
결정 의견		본건은 표준지 대비 도로의 폭 등 접근조건 우세, 이용상황(대부분도로) 등 획지조건 열세, 용도지구 등 행정적조건 열세함					
4	B	0.95	1.00	0.90	0.97	1.00	0.829
결정 의견		본건은 표준지 대비 도로의 상태 등 접근조건 열세, 형상, 지세, 이용상황 등 획지조건 열세, 용도지구 등 행정적조건 열세함					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 번호	표준지 기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
5	A	0.90	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.765
결정 의견	본건은 표준지 대비 도로의 상태 등 가로조건 열세, 형상, 이용상황 등 획지조건 열세함							

본건 번호	표준지 기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
6	B	0.95	1.00	0.90	0.97	1.00	0.829
결정 의견	본건은 표준지 대비 도로의 상태 등 접근조건 열세, 형상, 지세, 이용상황 등 획지조건 열세, 용도지구 등 행정적조건 열세함.						
7	B	0.95	1.00	0.90	0.97	1.00	0.829
결정 의견	본건은 표준지 대비 도로의 상태 등 접근조건 열세, 형상, 지세 등 획지조건 열세, 용도지구 등 행정적조건 열세함.						

본건 번호	표준지 기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
8	A	1.05	1.00	1.00	0.95	0.90	1.00	0.898
결정 의견	본건은 표준지 대비 도로의 폭 등 가로조건 우세, 지세 등 획지조건 열세, 지목, 용도지구 등 행정적조건 열세함							
9	A	1.00	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
결정 의견	본건은 표준지 대비 도로접근성 등 접근조건 열세, 형상, 이용상황 (일부도로) 등 획지조건 열세함.							

본건 번호	표준지 기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
10	B	1.10	1.00	0.66	0.97	1.00	0.704
결정 의견	본건은 표준지 대비 도로의 폭 등 접근조건 우세, 이용상황(일부도로)등 획지조건 열세, 용도지구 등 행정적조건 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 번호	표준지 기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
11	B	1.10	1.00	0.91	0.97	1.00	0.971
결정 의견		본건은 표준지 대비 도로의 폭 등 접근조건 우세, 지세 우세, 형상, 이용상황(일부도로)등 획지조건 열세, 용도지구 등 행정적조건 열세함.					
12	B	1.10	1.00	0.89	0.97	1.00	0.950
결정 의견		본건은 표준지 대비 도로의 폭 등 접근조건 우세, 지세 우세, 형상, 이용상황(일부도로)등 획지조건 열세, 용도지구 등 행정적조건 열세함.					

6. 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 등

감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(2004.05.14 선고 2003다38207 판결, 2003.07.25 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 내의 평가사례 및 거래사례 (전라남도 화순군 동면)

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡) 거래금액	기준(거래) 시점	구분	토지특성
#가	복암리 467-*	대	155	계획 관리	98,000 —	2025.12.02	평가사례 (경매)	세로(가) 부정형 평지
#나	복암리 461--**	대	304	계획 관리	95,000 —	2022.04.12	평가사례 (경매)	세로(불) 부정형 완경사 자연취락지구
#다	복암리 459-*	과	13,310	계획 관리	63,000 —	2025.10.02	평가사례 (경매)	소로한면 부정형 완경사
#라	복암리 461-**	전 일부 도로	932	계획 관리	65,000 —	2025.10.02	평가사례 (경매)	소로한면 부정형 완경사
#마	복암리 570-*	대	790	계획 관리	92,405 73,000,000	2022.08.09	거래사례	세로(가) 부정형 평지 자연취락지구
#바	경치리 45*	전	949	계획 관리	65,331 62,000,000	2025.06.02	거래사례	세각(불) 부정형 평지 자연취락지구

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

※ 자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 비교사례의 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높은 사례 (#나)(#라)를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 보정치 산정방식

$$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

< 비교표준지 A 보정치 산정>

사례 기호 / 표준지 기호	사례단가 (원/㎡) / 공시지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	보정치
사례 #나	95,000	1.00	1.03785	1.00	1.100	108,455	3.857
A	28,100	—	1.00072	—	—	28,120	

사정보정	인근시세와 부합하는 등 정상적인 사례로 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)						
시점수정	【전라남도 화순군 계획관리지역】 2022.04.12.~ 2026.05.06 : 1.03785						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	접근 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
	비교표준지는 사례 대비 도로의 폭 등 가로조건 우세, 지세 우세, 형상 열세로 획지조건 종합 유사함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

< 비교표준지 B 보정치 산정>

사례 기호 표준지 기호	사례단가 (원/㎡) 공시지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	보정치
사례 #라	65,000	1.00	1.00188	1.00	0.928	60,433	7.311
B	8,260	—	1.00072	—	—	8,266	
사정보정	인근시세와 부합하는 등 정상적인 사례로 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)						
시점수정	【전라남도 화순군 계획관리지역】 2025.10.02.~ 2026.05.06 : 1.00188						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						

개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.85	1.00	1.06	1.03	1.00	0.928
	비교표준지는 사례 대비 도로의 폭 등 접근조건 열세, 형상, 이용상황(사례일부도로) 등 획지조건 우세, 용도지구 등 행정적조건 우세함.					

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 산정된 격차율과 인근지역 내 유사토지의 지가수준, 평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 상향보정하였습니다.

비교표준지 기호	그 밖의요인 보정치
A	3.857
B	7.311

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액 산정

1) 공시지가기준법에 의한 적용단가 산정

일련번호	표준지기호	공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
2	A	28,100	1.00072	1.00	0.898	3.857	97,397	97,000
3	B	8,260	1.00072	1.00	0.427	7.311	25,805	26,000
4	B	8,260	1.00072	1.00	0.829	7.311	50,098	50,000
5	A	28,100	1.00072	1.00	0.765	3.857	82,972	83,000
6	B	8,260	1.00072	1.00	0.829	7.311	50,098	50,000
7	B	8,260	1.00072	1.00	0.829	7.311	50,098	50,000
8	A	28,100	1.00072	1.00	0.898	3.857	97,397	97,000
9	A	28,100	1.00072	1.00	0.903	3.857	97,939	98,000
10	B	8,260	1.00072	1.00	0.704	7.311	42,544	43,000
11	B	8,260	1.00072	1.00	0.971	7.311	58,680	59,000
12	B	8,260	1.00072	1.00	0.950	7.311	57,411	57,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련번호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
2	628	97,000	60,916,000	
3	397	26,000	10,322,000	
4	694	50,000	34,700,000	
5	489	83,000	40,587,000	
6	417	50,000	20,850,000	
7	255	50,000	12,750,000	
8	432	97,000	41,904,000	
9	155	98,000	15,190,000	
10	155	43,000	6,665,000	
11	1,193	59,000	70,387,000	
12	190	57,000	10,830,000	
합계	5,005		325,101,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 평가방법의 적용

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

2. 비교 거래사례의 선정

1) 인근지역 유사물건의 거래사례

【전라남도 화순군 동면】

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡) 거래금액	기준(거래) 시점	구분	토지특성
#마	복암리 570-*	대	790	계획 관리	92,405 73,000,000	2022.08.09	거래사례	세로(가) 부정형 평지 자연취락지구
#바	경치리 45*	전	949	계획 관리	65,331 62,000,000	2025.06.02	거래사례	세각(불) 부정형 평지 자연취락지구

2) 비교사례의 선정

평가대상 토지와 인근지역에 소재하는 용도지역ㅠ 이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 거래사례 (#마)(#바)를 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(**1.00**)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동율로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

【전라남도 화순군】

사례기호	기 간	용도지역	지가변동률	비 고
#마	2022.08.09.~ 2026.05.06	계획관리지역	1.02589	
#바	2025.06.02.~ 2026.05.06	계획관리지역	1.00172	

※ 2026년 4월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2026년 3월 지가변동률을 연장적용함.

5. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어서 제반 지역요인은 대등합니다(1.00)

6. 개별요인 비교치의 산정

본건 번호	사례 기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
2	#마	1.10	1.00	1.00	0.98	0.92	1.00	0.992
결정 의견		본건은 표준지 대비 도로의 폭 등 가로조건 우세, 지세 등 획지조건 열세, 지목, 용도지구 등 행정적조건 열세함.						

본건 번호	사례 기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
3	#바	1.10	1.00	0.40	0.97	1.00	0.427
결정 의견		본건은 표준지 대비 도로의 폭 등 접근조건 우세, 이용상황(도로) 등 획지조건 열세, 용도지구 등 행정적조건 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 번호	사례 기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
4	#바	0.95	1.00	0.85	0.97	1.00	0.783
결정 의견	본건은 사례 대비 도로의 상태 등 접근조건 열세, 지세, 이용상황 등 획지조건 열세, 용도지구 등 행정적조건 열세함.						

본건 번호	사례 기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
5	#마	0.95	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.855
결정 의견	본건은 사례 대비 도로의 상태 등 가로조건 열세, 지세, 이용상황 등 획지조건 열세함.							

본건 번호	사례 기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
6	#바	0.95	1.00	0.85	0.97	1.00	0.783
결정 의견	본건은 사례 대비 도로의 상태 등 접근조건 열세, 지세, 이용상황 등 획지조건 열세, 용도지구 등 행정적조건 열세함.						
7	#바	0.95	1.00	0.85	0.97	1.00	0.783
결정 의견	본건은 사례 대비 도로의 상태 등 접근조건 열세, 지세, 이용상황 등 획지조건 열세, 용도지구 등 행정적조건 열세함.						

본건 번호	사례 기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
8	#마	1.10	1.00	1.00	0.98	0.92	1.00	0.992
결정 의견	본건은 사례 대비 도로의 폭 등 가로조건 우세, 지목, 용도지구 등 행정적조건 열세함.							
9	#마	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
결정 의견	본건은 사례 대비 이용상황(일부도로) 등 획지조건 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	사례기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
10	#바	1.05	1.00	0.66	0.97	1.00	0.672
결정 의견		본건은 사례 대비 도로의 폭 등 접근조건 우세, 이용상황(일부도로)등 획지조건 열세, 용도지구 등 행정적조건 열세함.					
11	#바	1.05	1.00	0.91	0.97	1.00	0.927
결정 의견		본건은 사례 대비 도로의 폭 등 접근조건 우세, 지세 우세, 형상, 이용상황(일부도로)등 획지조건 열세, 용도지구 등 행정적조건 열세함.					
12	#바	1.05	1.00	0.89	0.97	1.00	0.906
결정 의견		본건은 사례 대비 도로의 폭 등 접근조건 우세, 지세 우세, 형상, 이용상황(일부도로)등 획지조건 열세, 용도지구 등 행정적조건 열세함.					

7. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

상기 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액(비준가격)을 다음과 같이 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

일련번호	사례기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	#마	92,405	1.00	1.02589	1.00	0.992	94,039	94,000
3	#바	65,331	1.00	1.00172	1.00	0.427	27,944	28,000
4	#바	65,331	1.00	1.00172	1.00	0.783	51,242	51,000
5	#마	92,405	1.00	1.02589	1.00	0.855	81,052	81,000
6	#바	65,331	1.00	1.00172	1.00	0.783	51,242	51,000
7	#바	65,331	1.00	1.00172	1.00	0.783	51,242	51,000
8	#마	92,405	1.00	1.02589	1.00	0.992	94,039	94,000
9	#마	92,405	1.00	1.02589	1.00	0.980	92,901	93,000
10	#바	65,331	1.00	1.00172	1.00	0.672	43,978	44,000
11	#바	65,331	1.00	1.00172	1.00	0.927	60,666	61,000
12	#바	65,331	1.00	1.00172	1.00	0.906	59,292	59,000

2) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액 산정

일련번호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
2	628	94,000	59,032,000	
3	397	28,000	11,116,000	
4	694	51,000	35,394,000	
5	489	81,000	39,609,000	
6	417	51,000	21,267,000	
7	255	51,000	13,005,000	
8	432	94,000	40,608,000	
9	155	93,000	14,415,000	
10	155	44,000	6,820,000	
11	1,193	61,000	72,773,000	
12	190	59,000	11,210,000	
합계	5,005		325,249,000	

라. 토지 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법
토지	325,101,000	325,249,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지감정평가액의 결정

일련번호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
2	628	97,000	60,916,000	
3	397	26,000	10,322,000	
4	694	50,000	34,700,000	
5	489	83,000	40,587,000	
6	417	50,000	20,850,000	
7	255	50,000	12,750,000	
8	432	97,000	41,904,000	
9	155	98,000	15,190,000	
10	155	43,000	6,665,000	
11	1,193	59,000	70,387,000	
12	190	57,000	10,830,000	
합계	5,005		325,101,000	

3. 토지가액 결정 의견

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액결정

1. 감정평가액

구 분		면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	구분건물	59.31	—	122,000,000	
2~12	토지	5,005	—	325,101,000	
ㄱ~ㄷ	제시외건물	63	—	5,340,000	
합계				452,441,000	

2. 감정평가액 결정의견

1) 상기 구분건물 감정평가액은 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 본건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2) 상기의 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사래 비교법에 의한 구분건물 가격과 공시지가기준법에 의한 토지가격 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	광주광역시 남구 방림동 [도로명주소] 광주광역시 남구 용대로 131	556-1	라인효친 아파트 203동	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 아파트				
				1층	244.68			
				2층	527.58			
				3층	527.58			
				4층	527.58			
				5층	527.58			
				6층	527.58			
				7층	527.58			
				8층	527.58			
				9층	527.58			
				10층	527.58			
				11층	527.58			
				12층	527.58			
				13층	527.58			
				14층	527.58			
				15층	527.58			
				지하실	353.03			
1)	광주광역시 남구	556-1	대	—	38,051.6			
				(내)				
1(가)	동소			철근콘크리트조 제4층 제503호	59.31	59.31	122,000,000	비준가격
				1)소유권 대지권	34.10 38,051.6x----- 38,051.6	34.10		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 73,200,000 48,800,000	
	합 계						₩122,000,000.-	

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
2	전라남도 화순군 동면 복암리	459-36	과수원	계획관리	628	628	97,000	60,916,000	현황 주거나지
3	동소	459-62	과수원	계획관리	397	397	26,000	10,322,000	현황 대부분도로
4	동소	461-8	전	계획관리	694	694	50,000	34,700,000	현황 토지임야
5	동소	461-12	대	계획관리	489	489	83,000	40,587,000	
6	동소	461-15	전	계획관리	417	417	50,000	20,850,000	현황 토지임야
7	동소	461-16	전	계획관리	255	255	50,000	12,750,000	현황 토지임야
8	동소	461-17	전	계획관리	432	432	97,000	41,904,000	현황 주거나지
9	동소	467-3	대	계획관리	155	155	98,000	15,190,000	현황 일부도로
10	동소	468-15	전	계획관리	155	155	43,000	6,665,000	현황 휴경지 및 일부도로
11	동소	468-26	전	계획관리	1,193	1,193	59,000	70,387,000	현황 휴경지 및 일부도로
12	동소	468-16	전	계획관리	190	190	57,000	10,830,000	현황 휴경지 및 일부도로
	소 계							₩325,101,000	

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
	제시외건물>								
ㄱ	전라남도 화순군 동면 복암리	467-3	주택	컨테이너조 아스팔트 쉉글지붕 단층	(20.1)	20.1	150,000	3,015,000	300,000 x 15/30 실측사정 관찰감가
ㄴ	동소		채양	경량철골조 썬라이트지붕 단층	(6.9)	6.9	50,000	345,000	100,000 x 15/30 실측사정 관찰감가
ㄷ	동소		채양	경량철골조 썬라이트 위 그늘막지붕 단층	(18)	18	60,000	1,080,000	120,000 x 15/30 철구조물포함 실측사정 관찰감가
ㄹ	동소		가추	철파이프조 썬라이트지붕	(18)	18	50,000	900,000	100,000 x 15/30 실측사정 관찰감가 현황 946번지 소재
	소 계							**₩5,340,000**	
	합 계							**₩330,441,000.-**	
				이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건 1(가)는 광주광역시 남구 봉선동 소재 '유안초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설 등으로 이루어져 있는 주거지대임.

(2) 교통상황

본건 1(가)는 단지 내 차량진입 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 일반적인 교통사정은 무난함,

(3) 건물의 구조

본건 1(가) : 철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 건물 중 4층 503호로서
외벽 : 세멘몰탈위 페인팅
내벽 : 벽지 및 타일 마감
창호 : 샤시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

일반적인 급 배수설비, 승강기설비, 도시가스설비, 난방설비 화재탐지설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 완경사지의 아파트 및 아파트상가 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 동측 및 남측으로 폭 약 12m 정도의 아스팔트포장도로에 접함.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(8) 토지이용계획 및 제한상태

—

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관게는 미상임.

토지감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 형태 및 이용상태
(4) 인접 도로상태 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (6) 제시목록 외의 물건
(7) 공부와의 차이 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건 (2)~(12)는 전라남도 화순군 동면 복암리 소재 구암마을 인근에 위치하며, 주위는 마을, 농경지,임야 등으로 이루어진 농촌지역임.

(2) 교통상황

본건 (2)~(12)는 인근까지 차량접근이 가능하며, 일반적인 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건 (2)(8)은 부정형 완경사지의 주거나지
본건 (3)은 부정형 완경사지의 대부분도로
본건 (4)(6)(7)은 부정형 완경사지의 토지임야
본건 (5)는 부정형 완경사지의 주거나지
본건 (9)는 부정형 평지의 단독주택 및 일부도로
본건 (10)(11)(12)는 부정형 완경사지의 휴경지 및 일부도로임.

(4) 인접 도로상태

본건 (2)(8)은 북서측으로 아스팔트포장 소로한면에 접함.
본건 (3)은 본건 대부분이 폭 약 6~7미터 정도의 콘크리트포장도로임
본건 (4)(5)(6)(7)은 맹지임.
본건 (9)는 폭 약 3미터 정도의 아스팔트포장도로에 접함.(본건 일부가 도로임)
본건 (10)(11)은 폭 약 6~7미터 정도의 콘크리트포장도로에 접함,(본건 일부가 도로임)
본건 (12) 는폭 약 3미터 정도의 콘크리트포장도로에 접함.(본건 일부가 도로임)

(5) 토지이용계획 및 제한상태

본건 (2)(3)(4)(6)(7)(8)(10)(11)(12) : 계획관리지역,가축사육제한구역(가축사육제한구역(1000미터_개,닭,오리,메추리 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(2000미터_돼지 사육제한))
<가축분뇨의 관리 및이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(가축사육제한구역(300미터_소,말,양,사슴 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

토지감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 형태 및 이용상태
(4) 인접 도로상태 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (6) 제시목록 외의 물건
(7) 공부와의 차이 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가축사육제한구역(가축사육제한구역(500미터_젖소 사육제한))
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
개발촉진지구<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>,폐광지역진흥지구
<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>

본건 (5)(9) : 계획관리지역,자연취락지구,가축사육제한구역(가축사육제한구역
(1000미터_개,닭,오리,메추리 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
가축사육제한구역(가축사육제한구역(2000미터_돼지 사육제한))
<가축분뇨의 관리 및이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(가축사육제한구역
(300미터_소,말,양,사슴 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
가축사육제한구역(가축사육제한구역(500미터_젖소 사육제한))
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
개발촉진지구<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>,폐광지역진흥지구
<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 (9) 지상에 제시외건물 (ㄱ~ㄹ)이 소재함.
본건 (10) 지상에 이동이 가능한 제시외컨테이너 1식이 소재함.

(7) 공부와의 차이

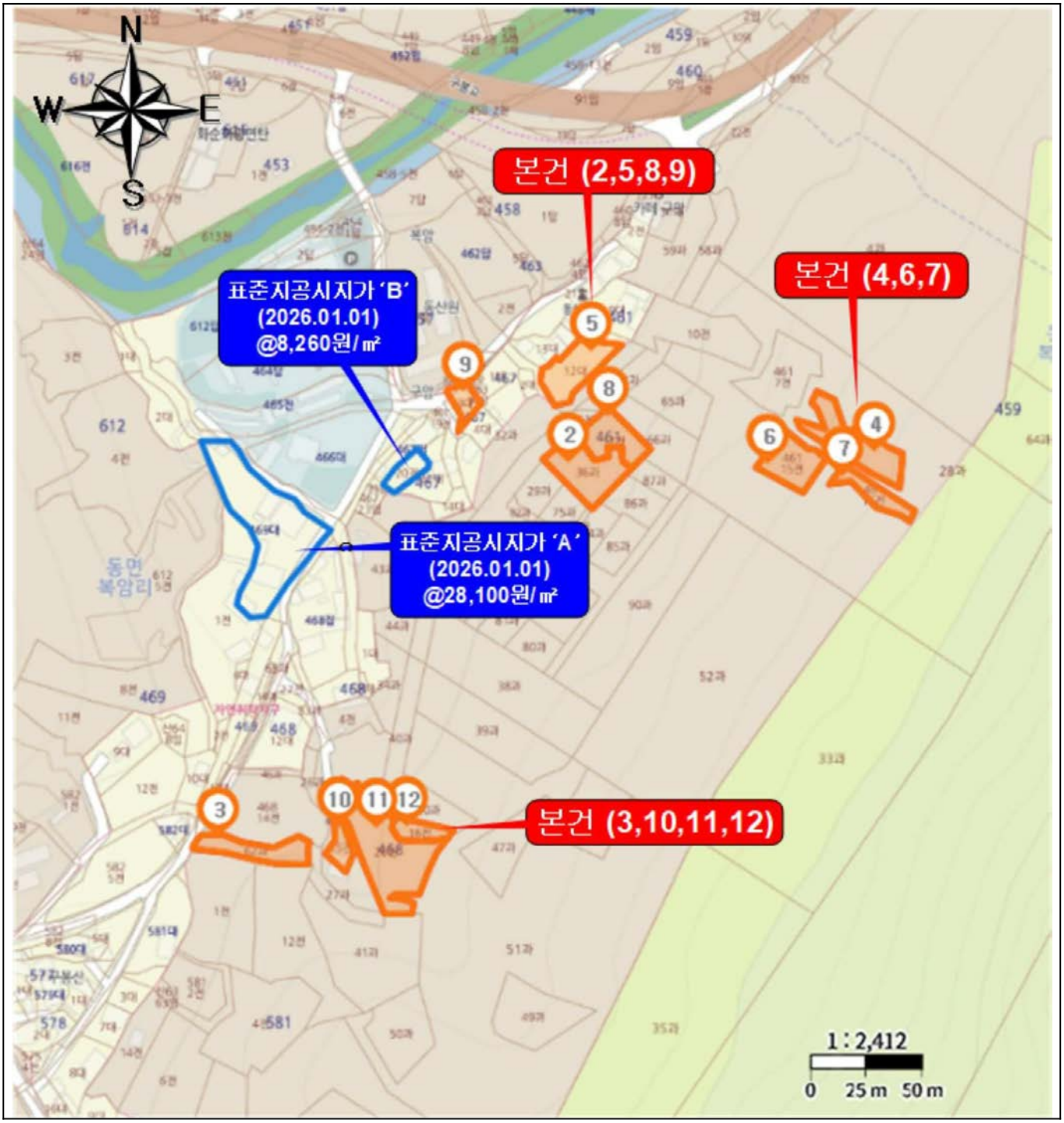
본건 (2)는 공부상 지목은 과수원이나 현황 주거나지,
본건 (3)은 공부상 지목은 과수원이나 현황 대부분도로
본건 (4)(6)(7)은 공부상 지목은 전이나 현황 토지임야
본건 (8)은 공부상 지목은 전이나 현황 주거나지
본건 (9)는 공부상 지목은 대지이나 현황 단독주택 및 일부도로
본건 (10)(11)(12)는 공부상 지목은 전이나 현황 휴경지 및 일부도로임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	전라남도 화순군 동면 복암리 459-36 외



위 치 도

소 재 지	광주광역시 남구 방림동 556-1 203동 4층 503호



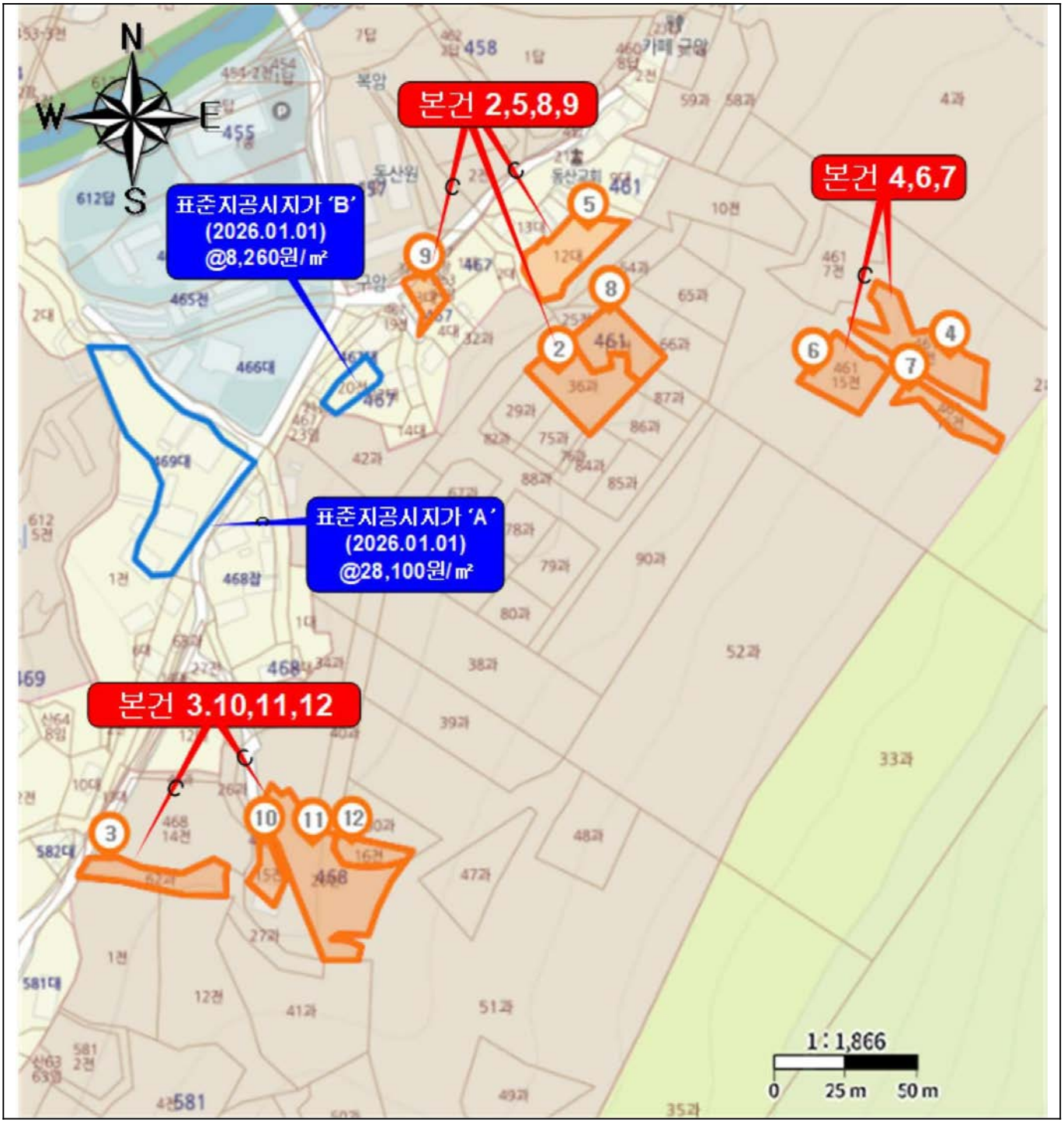
호 별 배 치 도

508	507	506	505	503	502	501

본건 : 라인효친아파트 제203동 제4층 제503호

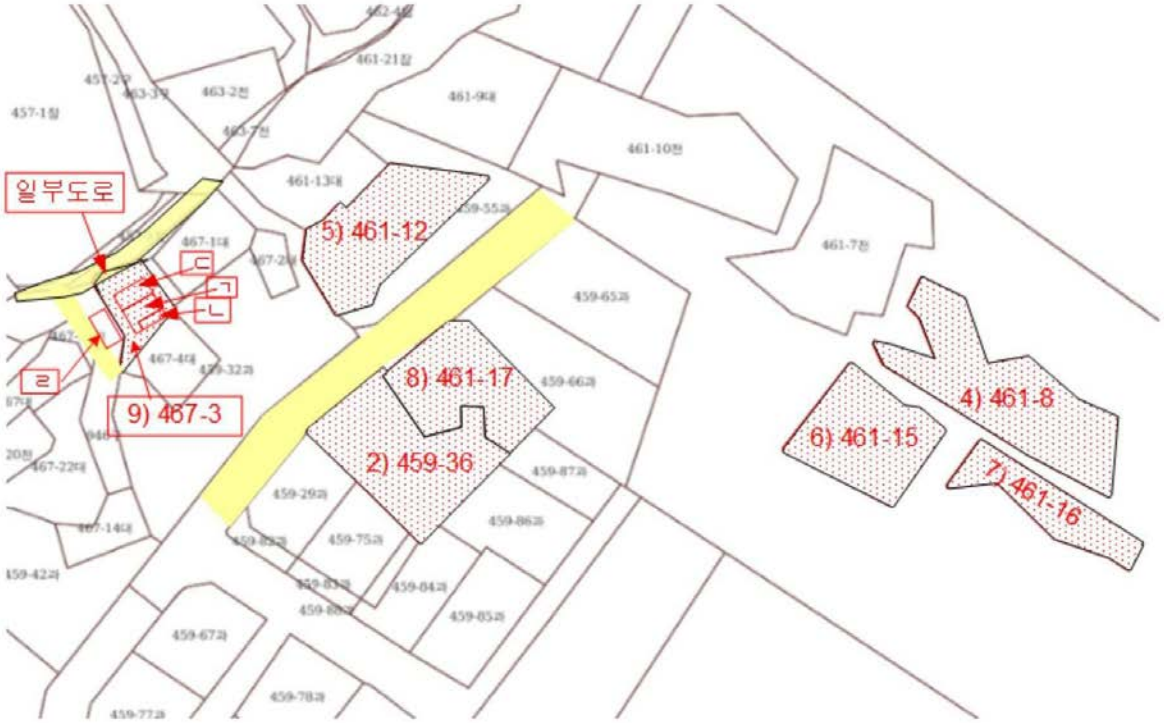
위 치 도

소 재 지	ㅈ전라남도 화순군 동면 복암리 459-36 외



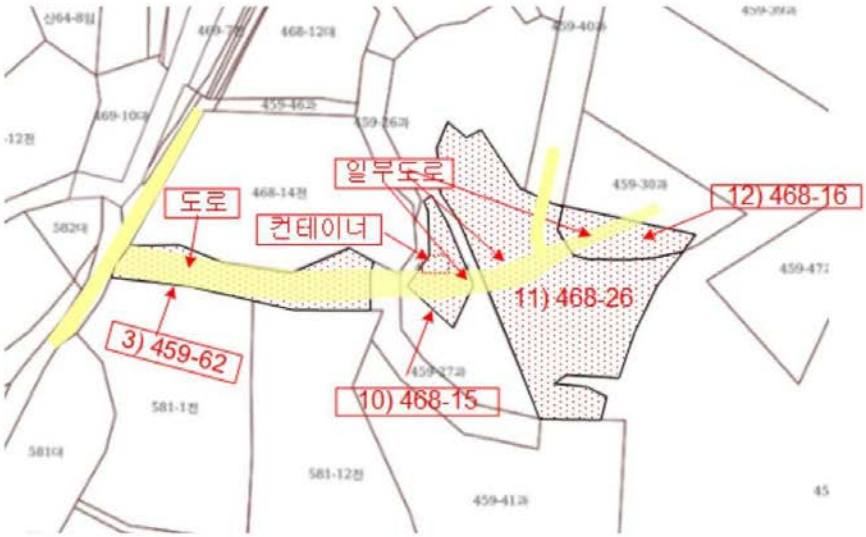
지 적 개 황 도

지적 개황도 : 1/1000



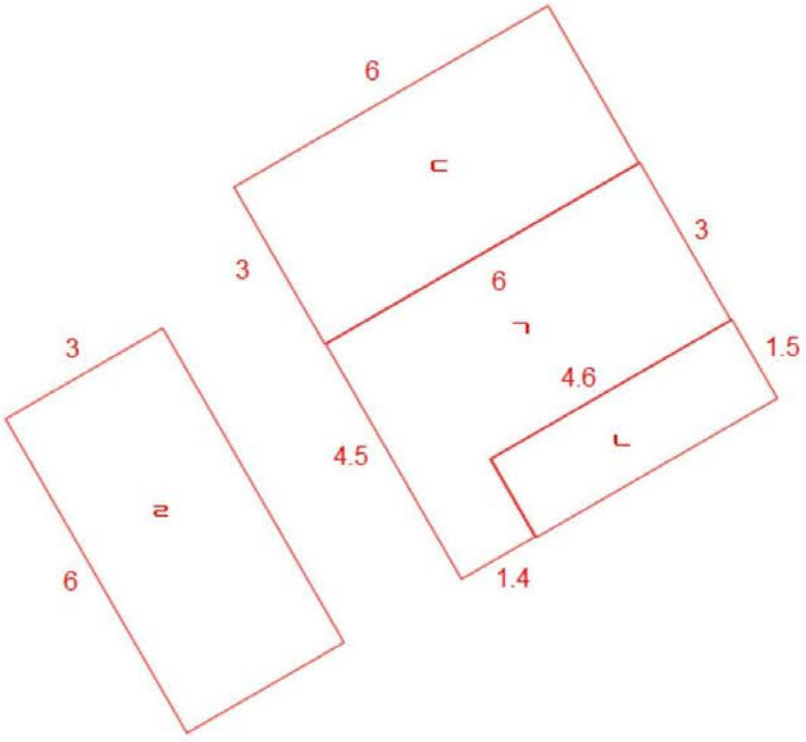
지 적 개 황 도

지적 개황도 : 1/1000



건 물 개 황 도

건물개황도 : 1/100



<제시외건물>

ㄱ : 컨테이너조 아스팔트쉉글지붕 단층 주택 약 20.1㎡
ㄴ : 경량철골조 썬라이트지붕 단층 채양 약 6.9㎡
ㄷ : 경량철골조 썬라이트 위 그늘막지붕 단층 채양 약18㎡
ㄹ : 철파이프조 썬라이트지붕 단층 가추 약 18㎡ (946번지소재)



1( )



1( )





503



(2)



(2)



(3)



(4)(6)(7)



(4)



(5)



(6)



(7)



(8)



(9)



(9) ( )



(9) ( )



(9) ( )



(9) ( )



(10) ,



(11)



(11)



(12)