



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	영광-1117-2026
평가금액	73,000,000 원
평가기관 / 평가자	영광감정평가사사무소 / 김태훈
서명해쉬 페이지수	총 17 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	영광감정평가사사무소 / 김태훈	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-11 11:14:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 전라남도 목포시 상동 845-1 구분건물
(2025-12130-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 광주전남지역본부장

감정평가서번호: 영광-1117-2026

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



영광감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.						
감 정 평 가 사					(인)	
김 태 훈						
감정평가액	칠천삼백만원정 (₩73,000,000.-)					
의 회 인	한국자산관리공사 광주전남지역본부장		감정평가 목 적	공매(국세,지방세)		
제 출 처	한국자산관리공사 광주전남지역본부		기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	정경희 (2025-12130-A01)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	등기사항전부증명서		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2026.02.23	2026.02.19 ~ 2026.02.23	2026.02.23	
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
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하 여	- 백	73,000,000
	합 계					₩73,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 전라남도 목포시 상동 소재 하당초등학교 동측 인근에 위치하는 '비파2차아파트 204동 9층 907호'로서 한국자산관리공사(광주전남지역본부) 구매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 감정평가 방법

가. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분건물이므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 2항 및 제16조에 따라, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정하였으며, 물건의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하므로 유사부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 시산가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 거래사례를 선정하고 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였습니다.

4. 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2026년 2월 23일입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건 개요

소재지 및 명칭		전라남도 목포시 상동 845-1 비파2차아파트 [도로명주소] 전라남도 목포시 백년대로337번길 23			
동/층/호, 용도		204동 9층 907호, 아파트			
번호	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	사용승인일
1	907	48.34	17.156	23	1992.9.30

2. 거래사례 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례 (자료출처 : 국토교통부 실거래자료)

기호	소재지	명칭	동/층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
가	상동 845-1	비파2차	204동 7층 70*호	48.34	23	73,000,000	2025.9.9
							1992.9.30

나. 비교사례 선정

대상물건과 같은 아파트에 소재하며 규모 및 향 등이 동일·유사한 거래사례인 기호(가)를 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

거래사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래로 판단되어 사정보정요인은 없습니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 「전국주택가격동향조사」의 “유형별 매매가격지수” 중 『전라남도 목포시, 아파트 매매가격지수』를 적용·산정하였습니다. (미발표의 경우는 전월지수를 적용함.)

구 분	매매가격지수		시점수정치 (기준시점지수/거래시점지수)
대상물건 기준시점(2026.2.23)	2026년1월	99.1	99.1 / 99.7 ≒ 0.99398
거래사례 거래시점(2025.9.9)	2025년8월	99.7	

5. 가치형성요인의 비교

요 인	세 부 항 목	비교치
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 교육시설의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(평형), 단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등	1.00
호별요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음등	1.00
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00
요 인 비 교 치 합 계		1.00

* 본건)은 사례(가) 대비하여 호별요인 등 제반 가치형성요인 상호 유사합니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 시산가액 산정 (시산가액은 십만원 단위에서 반올림)

번호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치 형성요인	면적비교	산출가격(원)	시산가액(원)
1	73,000,000	1.00	0.99398	1.00	1.00	72,560,540	73,000,000

7. 참고가격자료

가. 인근지역 평가선례 (자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	명칭	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점
A	상동 845-1	비파2차	203동 3층 30*호	48.34	23	75,000,000	경매	2025.8.1

나. 유사물건 가격수준

동류형 아파트의 가격수준은 위치와 층, 개보수 정도 등 가치형성요인에 따라 차이가 있으며 일반적으로 ₩63,000,000 ~ ₩75,000,000 수준으로 조사되었습니다.

III. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 참고가격자료(평가선례, 가격수준 등)에 의해 그 합리성이 인정되므로, 본건 감정평가액은 시산가액을 기준으로 가격수준 및 부동산시장 추이 등을 고려하여 **₩73,000,000** 으로 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고				
					공 부	사 정						
1	전라남도 목포시 상동 [도로명주소] 전라남도 목포시 백년대로 337번길 23	845-1 비파2차 아파트 204동	아파트	철근콘크리트조 평슬래브지붕 15층								
				지하1층	391.44							
				1층	493.30							
				2층	488.26							
				3층	488.26							
				4층	488.26							
				5층	488.26							
				6층	488.26							
				7층	488.26							
				8층	488.26							
				9층	488.26							
				10층	488.26							
				11층	488.26							
				12층	488.26							
				13층	488.26							
				14층	488.26							
				15층	488.26							
	1. 전라남도 목포시 상동	845-1	대	제2종 일반주거지역	12,937.5							
				(내) 철근콘크리트조 9층 907호	48.34	48.34	73,000,000	비준가액				
					23							
				1. 소유권대지권	-----	23						
					12,937.5							
				합 계							₩73,000,000.-	
							이	하	여	백		

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

본건은 전라남도 목포시 상동 소재 하당초등학교 동측 인근에 위치하는 ‘비파2차아파트 204동 9층 907호’로, 부근은 아파트단지, 근린생활시설 등으로 형성된 택지개발지구로 주거환경 보통임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량통행 용이하며, 인근에 버스승강장이 소재하여 교통여건 편리함.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트조 평슬래브지붕 15층 건물(사용승인일:1992.9.30)내 9층 907호로
외벽: 콘크리트위 페인팅
내벽: 벽지 및 타일마감
창호: 새시창임.

4. 위생,냉난방시설등

기본적인 위생설비 및 급수설비, 도시가스 난방설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

정방형의 아파트부지임.

6. 도로상태 및 주차장시설등

3면이 왕복 2차선 도로에 접하며, 단지내 지상 지하주차장을 갖추고 있음.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(공동주택용지), 지구단위계획구역, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 절대보호구역임.

8. 공부와의 차이

없 음.

구분건물 감정평가요항표

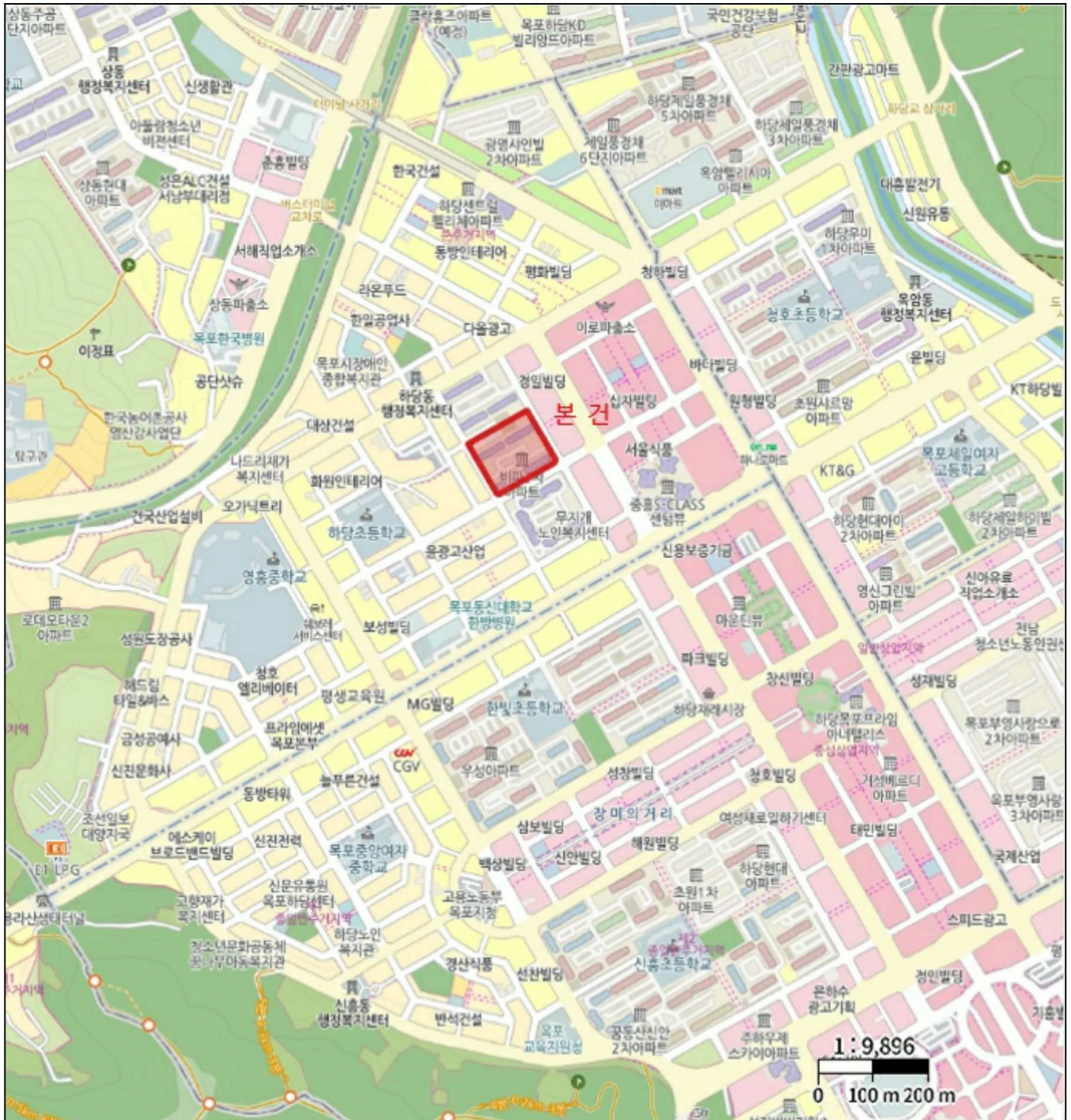
1. 위치 및 주위환경	2. 교통 상황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타
9. 임대관계 및 기타 1) 폐문부재로 외부 관찰에 의해 조사하였음. 2) 전입세대 열람내역 세대주 정**(전입일자: 2017.6.12)이 전입되어 있음.		

광역위치도



소재지

전라남도 목포시 상동 845-1 비파2차아파트 204동 9층 907호



위 치 도



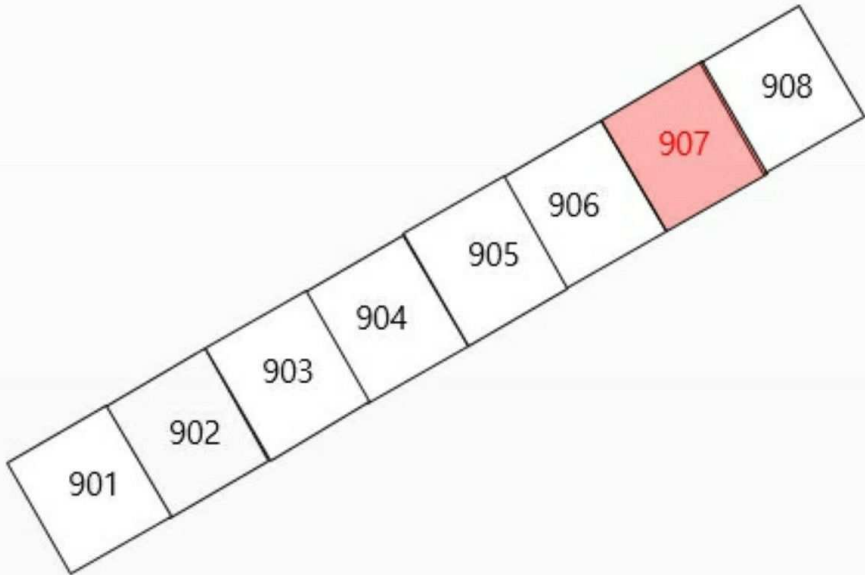
소 재 지

전라남도 목포시 상동 845-1 비파2차아파트 204동 9층 907호



호 별 배 치 도

축척없음



전라남도 목포시 상동 845-1
비파2차아파트 204동 9층 907호



(204)



()



204



(2 204 9 907)

회보서

우)61602 광주광역시 남구 군분로77번길 26 상가동 201호

TEL. 062-655-0222
FAX. 062-446-0300

문서번호 : 영광-1117-2026

시행일자 : 2026-02-23

수 신 : 한국자산관리공사 광주전남지역본부장

참 조 : 이세주

제 목 : 감정의뢰에 대한 회보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처	리	과	공		
담	당	자	람		

1. 저희 영광감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 의
무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026.02.09자 귀 제 『2025-12130-A01』 호로 의뢰하신 『전라남도 목포시 상동 845-1
소재 구분건물 (2025-12130-A01)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

영광감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 062-655-0222, FAX: 062-446-0300)

문서번호 : 영광-1117-2026

수 신 : 한국자산관리공사 광주전남지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.02.09 자 귀 제 『 2025-12130-A01 』 호로

의뢰하신 『 전라남도 목포시 상동 845-1 소재 구분건물 (2025-12130-A01) 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		225,300	200,000+23,000,000 x 11/10,000÷225,300
실	여 비	98,600	
	토지조사비	—	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	4,000	
	기타 실비	4,000	
비	소 계	116,600	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		341,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		34,100	
합 계		375,100	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		375,100	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

광주은행 영주 : 1121-027-215512(예금주:김태훈(영광감정평가사사무소))

영광감정평가사사무소