



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	K8-2602-7-0002
평가금액	36,433,200 원
평가기관 / 평가자	금상감정평가사사무소 / 박진수
서명해쉬 페이지수	총 29 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	금상감정평가사사무소 / 박진수	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-18 20:24:00.0

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 산정동 149-12 소재 부동산 감정평가

의뢰인 : 한국자산관리공사 광주전남지역본부장
(2025-12129-A01)

감정서번호 : K8-2602-7-0002



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

금상감정평가사사무소

TEL. 062-531-0502 FAX. 062-531-0501

(부동산) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 0
감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사

박진수

(인)

감정평가액		삼천육백사십삼만삼천이백원정 (₩36,433,200.-)							
의 료 인		한국자산관리공사 광주전남지역본부장		감정평가 목적		공매			
제 출 처		한국자산관리공사 광주전남지역본부		기 준 가 치		시장가치			
소 유 자 (대상업체명)		김종현 (2025-12129-A01)		감정평가조건		-			
물 건 목 록 표 시 근 거		등기사항전부증명서		기 준 시 점		조 사 기 간		작 성 일	
기 타 참고사항				2026. 02. 19		2026. 02. 09 ~ 2026. 02. 19		2026. 02. 19	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정				감 정 평 가 액		
	종 류	면적 또는 수량(m²)	종 류	면적 또는 수량(m²)	단 가	금 액			
	토지	126	토지	126	246,000	30,996,000			
	건물	65.34	건물	65.34	80,000	5,227,200			
	제시외물건	-	제시외물건	-	-	210,000			
		이	하	여	백				
	합 계					₩36,433,200.-			
감정평가액의 산출근거 및 결정의견									
" 별 지 참 조 "									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 전라남도 목포시 산정동 소재 '일신아파트' 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 한국자산관리공사 광주전남지역본부의 공매(국세,지방세)를 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 2월 19일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 2월 9일 ~ 2026년 2월 19일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

공가상태임.

3. 기타 참고사항

·.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	전라남도 목포시 산정동 149-12	
토 지	용도지역	제1종일반주거지역
	이용상황	단독주택
	지 목	대
	면 적	126 m ²
건 물	구 조	시멘트블록조
	주 용 도	단독주택
	사용승인	1986.08.21
	연 면 적	65.34 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	목포시 산정동 149-12	126	대	단독주택	1종일주	세로(불)	사다리형 완경사지	155,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2026년 공시지가 (원/㎡)
A	목포시 산정동 149-9	150	대	단독주택	1종일주	세로(불)	가장형 완경사지	155,800

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 주거	0.027	전라남도 목포시 (26.01.01~26.02.19) 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.017 (1 + 0.00017 * 50/31) ≒ 1.00027

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.98	본건은 비교표준지 대비 형상등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함

(나) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	목포시 산정동 148-*	175	1종일주	대 단독주택	2023.06.30	법원경매	242,000	-
(2)	목포시 산정동 178-**	99	1종일주	대 주거나지	2025.11.20	기타	286,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(라) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	목포시 산정동 168-*	1종일주 대/단독주택	45,000,000원 (@ 223,000원/m ²)	2025.10.01 1978.02.13	187m ² 64.99m ²	-
	의견	1) 블록구조 함석지붕 1층 단독주택 건물단가 : 500,000원/m ² X 4년/40년 ≒ 50,000원/m ² 건물가격 : 50,000원/m ² X 64.99m ² ≒ 3,249,500원 2) 토지가격 : (45,000,000원 - 3,249,500원) / 187m ² ≒ 223,000원/m ²				
#2	목포시 산정동 143-**	1종일주 대/주거나지	13,122,320원 (@ 374,000원/m ²)	2025.03.20 -	35m ² -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 13,122,320원 / 35m ² ≒ 374,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 경매 동향

용도별	전남 목포시 2025년 02월 ~ 2026년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	3,606,721,260	2,119,205,910	58.8	116	26	22.4

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

그 밖의
요인 보정치

=

평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)
기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)

② 보정치 산정

< 비교표준지 A>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	242,000	1.0181	1.000	1.020	251,307		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.612	1.61
	155,800	1.00027	-	-	155,842		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2023.06.30 ~ 2026.02.19, 목포시 주거지역) : 1.81% (1.0181)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 획지조건(형상등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	155,800	1.00027	1.000	0.980	1.61	245,887	246,000	주택지대

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#2

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#2	목포시 산정동 143-**	1종일주 대/주거나지	13,122,320원 (@ 374,000원/㎡)	2025.03.20 -	35㎡ -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 13,122,320원 / 35㎡ ≒ 374,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#2 주거	0.182	전라남도 목포시 (25.03.20~26.02.19) 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.050 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.058 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.043 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.002 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : -0.005 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : -0.013 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.011 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.009 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.013 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.017 $(1 + 0.00050 * 12/31) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00002) * (1 - 0.00005) * (1 - 0.00013) * (1 + 0.00011) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00013) * (1 + 0.00017) * (1 + 0.00017 * 50/31)$ ≈ 1.00182

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.80	본건이 사례 대비 가로의 폭, 구조등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.85	본건이 사례 대비 교통시설과의 접근성등에서 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.680	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#2	374,000	1.000	1.00182	1.000	0.680	254,782	255,000

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	246,000	255,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일	건물 관리상태
2	1층	시멘트블록조 시멘트기와지붕	단독주택	65.34	1986.08.21	중

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
2	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(2) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비고
2	시멘트블록조 시멘트기와지붕	800,000	-	800,000	40	1층 (주택)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2025년 7월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-1-1	일반주택	목조/목조지붕틀/소골슬레이트잇기	5	915,000	30 (25~35)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	제조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)	비고
				실제	유효				
2	1층 (주택)	800,000	40	39	36	4	4/40	80,000	-

* 관찰감가를 병용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	30,996,000
	건 물	5,227,200
	제시외물건	210,000
	합 계	36,433,200

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 목포시 산정동	149-12	대	제1종 일반주거지역	126	126	246,000	30,996,000	
2	상동 [도로명주소] 전라남도 목포시 철로마을길 31번길 9-2 (산정동)	위지상	단독주택	시멘트블록조 시멘트기와지붕 1층					관찰감가 800,000 x4/40
			주택	1층	65.34	65.34	80,000	5,227,200	
	소 계							₩36,223,200	
	<제외물건>								
㉠	동 소	149-12	창고	목조 썬라이트		1식	-	60,000	
㉡	동 소	149-12	세면장	블럭조 슬라브		1식	-	150,000	
	소 계							₩210,000	
	합 계							₩36,433,200.-	
				이	하	여	백		

(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 전라남도 목포시 산정동 소재 '일신아파트' 남측 인근에 위치함.
주 위 환 경	단독주택으로 형성된 기존주택지대임.
교 통 상 황	본건까지 차량접근 불가능하며 기존주택지대에 소재하며 일반적인 교통상황은 보통 시됨.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	일련번호(1): 도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
형세 및 이용상황	사다리형으로 자체 지반은 대체로 평탄하나 경사지대에 자리하여 인접지와 고저차 있으며 단독주택부지로 이용중임.
도 로 상 태	서측으로 폭 약 2m 정도의 현황 포장도로와 접함.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	-.
공부와의 차이	없음.
임대사항	공가임.
기 타 사 항	없음.

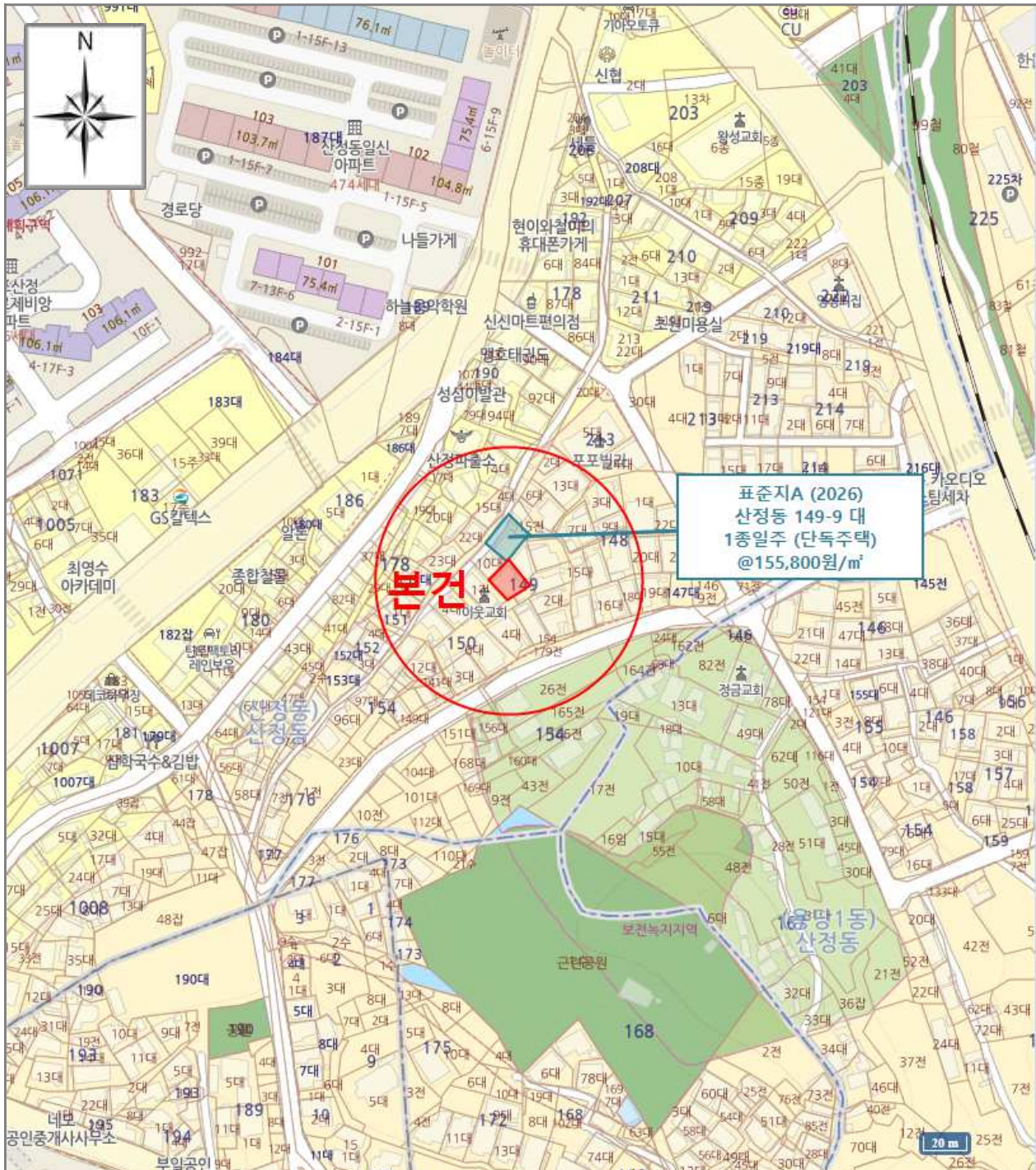
(건 물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
건물의 구조	일련번호(2) 시멘트블록조 시멘트기와1층 건으로서 방치된 공가상태의 건물로서 제현상 및 관리상태 불량함.
부합물 및 종물관계 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	별지 '지적 및 건물개황도' 참조.
공부와의 차이	없음.
이 용 상 태	일련번호(2) : 단독주택 (공가)
위생 및 냉난방설비	없음.
기타설비	없음.
임대사항	공가상태임.
기타사항	-.

광역위치도

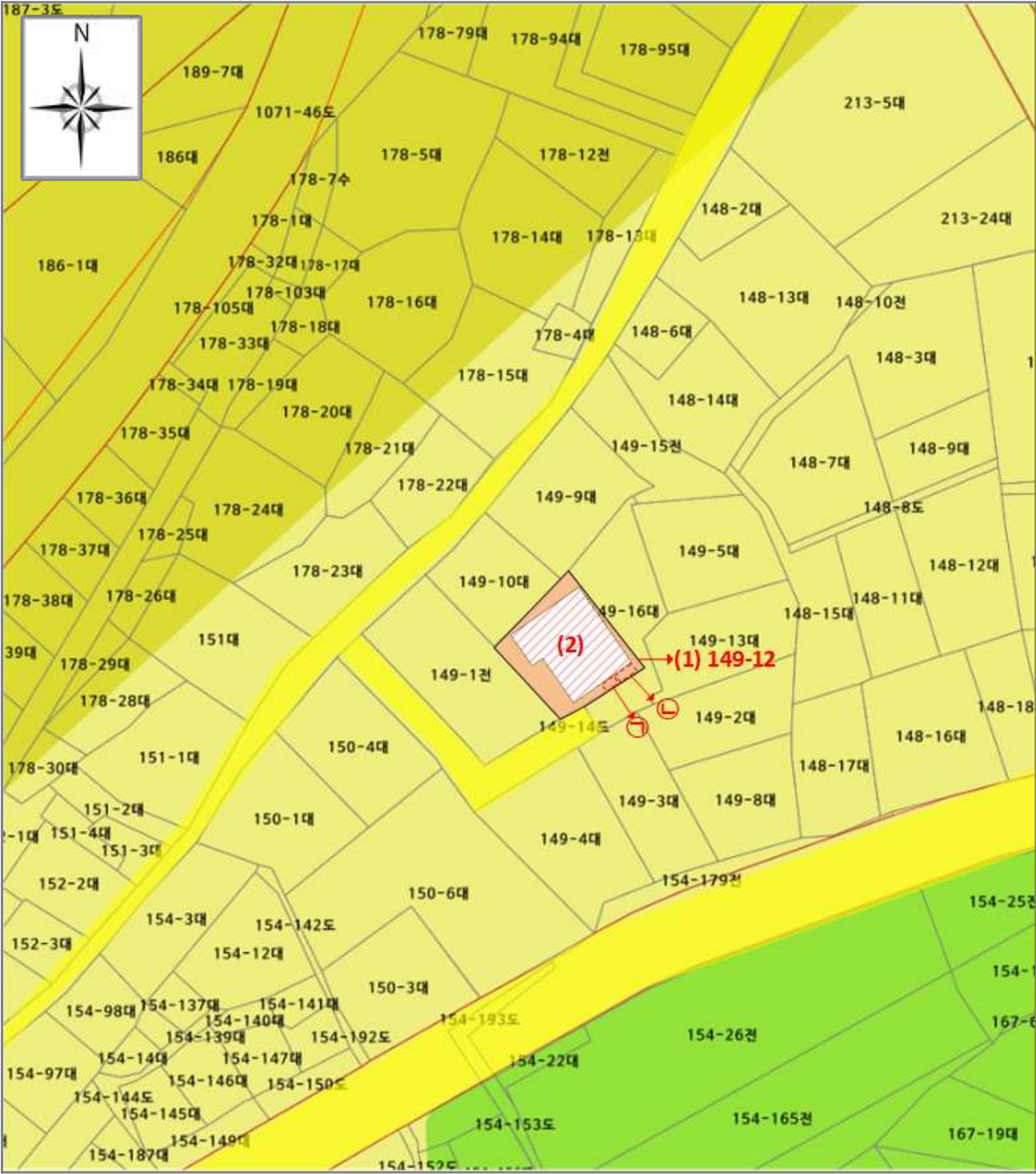
소재지

전라남도 목포시 산정동 149-12



상 세 위 치 도

소 재 지	전라남도 목포시 산정동 149-12
-------	---------------------



[범 레]

■ 본 건

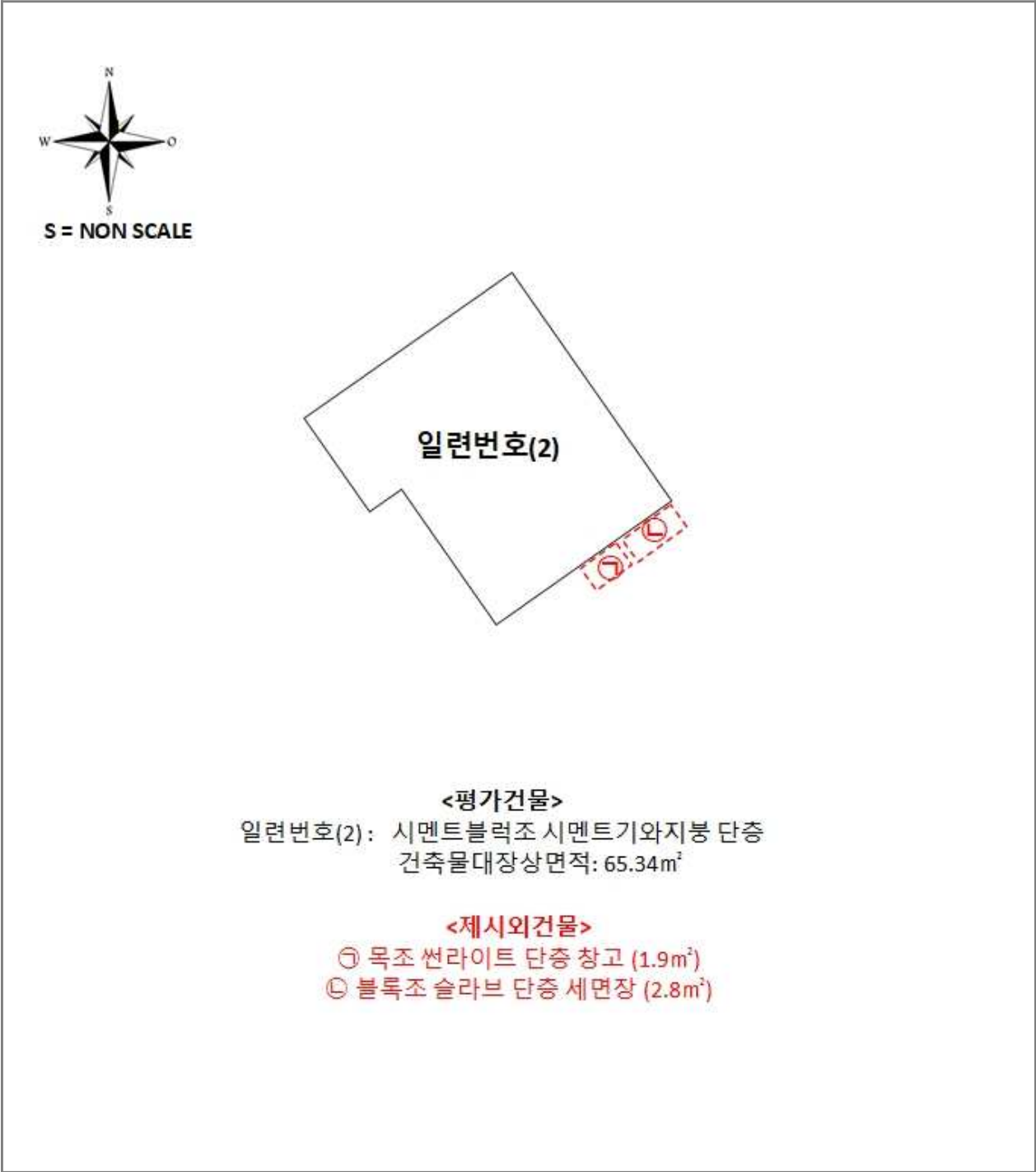
■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

건물개황도

소재지	전라남도 목포시 산정동 149-12
-----	---------------------



사 진 용 지

소 재 지	전라남도 목포시 산정동 149-12
-------	---------------------



본건 전경

사 진 용 지

소 재 지	전라남도 목포시 산정동 149-12
-------	---------------------



제시외건물 (㉠) (㉡)



본건 내부