

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 전라남도 목포시 호남동 400 소재
부동산 (2025-05684-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 광주전남지역본부장

감정평가서번호: 영광-1172-2025

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

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김태훈

감정평가액	이천이백삼십육만삼천이백원정(₩22,363,200.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 광주전남지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 광주전남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박충석	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.07.07	2025.07.01 ~ 2025.07.07	2025.07.07		
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	188 x $\frac{5}{25}$	토지	37.6	-	16,243,200
	건물	80.51 x $\frac{5}{25}$	건물	16.1	-	5,607,000
	제시외건물	19.1 x $\frac{5}{25}$	제시외건물	3.9	-	513,000
합 계					₩22,363,200	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 전라남도 목포시 호남동 소재 ‘목포중앙초등학교’ 북측 인근에 위치하는 부동산으로 한국자산관리공사(광주전남지역본부) 구매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「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, 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

3. 감정평가 방법

가. 토지의 평가

토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라, 대상토지와 가격형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 비교, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 토지가격을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 일부 도시계획도로에 저촉되어 이를 감안하여 평가하였습니다.

본건 지상 수목은 임지와 일체로 거래되는 거래관행 및 경제적 가치 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.

나. 건물의 평가

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라, 기준시점에서 대상물건의 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 현상 등을 종합적으로 참작하여 산정한 재조달원가에 감가수정을 실시하여 대상물건 현재가액을 산정하는 원가법으로 평가하되 현상 등을 참작하여 관찰감가를 병용하였으며, 기호2-1)과 기호2-2)는 연접하여 증축한 건물로 일괄 평가하였습니다.

제시외건물은 개략적으로 실측하여 관찰감가에 의한 원가법으로 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 본건은 공유부동산중 일부(박충석 지분 25분의 5 전부)에 대한 감정평가로서 지분별 위치확인이 불가능하여 전체를 기준한 평균단가를 적용하였으며 지분비율에 의거 면적 사정 하였습니다.

4. 기준시점

본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 7월 7일입니다.

II. 토지가격 산정

1. 평가대상 토지

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	개별지가 (원/㎡)
1	호남동 400	대	188	단독	2종 일반주거	세로(불)	사다리 평지	235,700

2. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교표준지 선정 (공시기준일 : 2025.1.1)

비교표준지는 대상토지와 용도지역이 동일한 것 중에서 지목 및 이용상황 등이 동일·유사 하며 인근지역내 근접하여 소재하는 아래 표준지를 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	호남동 394	대	205	단독	2종 일반주거	세로(불)	사다리 평지	228,900

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 ‘목포시 주거지역’ 지가변동률을 적용하며, 2025년 6월 이 후는 고시되지 않아 2025년 5월 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기 간	지가변동률	비 고
2025.1.1 ~ 2025.7.7	0.377	2025.1.1 ~ 2025.5.31 : 0.326% 2025년 5월 : 0.043% $(1+0.000326) \times (1+0.00043 \times 37/31)$ ≈ 1.00377

다. 지역요인

본건과 비교표준지는 상호 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다. (1.00)

라. 개별요인

1) 개별요인 비교항목

조 건	세 부 항 목
가로조건	접면도로의 폭, 가로의 계통 및 연속성, 보도의 상태, 포장의 유무
접근조건	상가와의 접근성, 교통의 편의성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	인근환경(인근토지 이용상황 및 적합성 등), 기반시설의 상태, 위험 및 혐오시설, 자연환경(일조,통풍,조망,경관,지반,지질 등)
획지조건	규모·형상 등, 방위·고저 등, 접면도로의 상태
행정적조건	용도지역, 지목, 도시계획시설, 기타제한 등 규제의 정도
기타조건	장래의 동향, 주변환경의 변화 가능성, 개발 및 전용가능성

2) 개별요인 비교치 결정

번호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	0.97
본건은 비교표준지(A) 대비하여 행정적조건(일부 도로저촉) 열세하며 기타 개별요인 상호 유사합니다.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 등에 의거, 인근지역의 정상적인 거래사례 및 감정평가사례와 인근지역 지가수준을 참작하여 적정한 시장가치를 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

2) 인근지역 거래사례 및 평가사례 (출처: 국토교통부 실거래자료, 한국감정평가협회)

기호	소재지	지목	면적	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	시점	비고
가	호남동 3**	대	165	단독	2종 일반주거	518,000	2025.5.7	사례
나	호남동 2**	대	100	단독	2종 일반주거	516,400	2023.6.17	실거래
기호나)는 ₩70,000,000원(토지·건물 일괄)에 거래된 사례로서 건물가격을 차감한 토지단가임.								

3) 보정치 결정

가) 비교사례 선정

비교표준지(A)와 용도지역이 동일하고 인근지역에 소재하여 비교가능성이 있는 평가사례(가)를 비교사례로 선정하였습니다.

나) 기준시점의 사례에 의한 비교표준지가격

구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)
A / 가	518,000	1.00	1.00086	1.00	0.86	445,863

① 사정보정

사례(가)는 평가사례로서 별도의 사정보정요인은 없습니다. (1.00)

② 시점수정

「목포시 주거지역」 지가변동률을 적용하여, 전(Ⅱ.2.나)과 같이 산정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	기 간	시군구	용도지역	지가변동률	시점수정치
가	2025.5.7. ~ 2025.7.7	목포시	주거지역	0.086%	1.00086

③ 지역요인 비교

비교표준지와 사례(가)는 상호 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다. (1.00)

④ 개별요인 비교

구분	가로조건	접근조건	환경조건	확지조건	행정적조건	기타조건	비교치
A / 가	0.90	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.86
표준지(A)는 사례(가) 대비하여 가로조건(도로의 상태), 접근조건(접근성) 열세하며 기타 개별요인 상호 유사합니다.							

다) 기준시점의 비교표준지가격

표준지	2025.1.1 기준 공시지가 (원/㎡)	시점수정	기준시점 산출단가 (원/㎡)
A	228,900	1.00377	229,762

라) 격차율 산정

표준지	사례에 의한 비교표준지가격 (원/㎡)	기준시점의 비교표준지가격 (원/㎡)	격차율
A	445,863	229,762	1.94

※ 격차율 = 기준시점의 사례에 의한 비교표준지가격 / 기준시점의 비교표준지가격

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 대체·경쟁 관계에 있는 인근지역 유사토지의 지가수준이 공시지가에 비해 높게 형성되어 있으며, 위에서 산정된 표준지공시지가 격차율을 참작하고 유사토지의 지가수준 및 평가선례 등을 종합적으로 고려한 바, 그 밖의 요인 보정치는 94% 상향보정이 적정하다고 판단됩니다. (1.94)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액 (시산가격은 유효숫자 넷째 자리에서 반올림)

번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	228,900	1.00377	1.00	0.97	1.94	432,367	432,000

3. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

용도지역이 동일하고 인근지역에 소재하여 가치형성요인 비교 가능한 거래사례 '나'를 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	면적	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비 고
나	호남동 2**	대	100	단독	2종 일반주거	516,400	2023.6.17	실거래
기호나)는 ₩70,000,000원(토지·건물 일괄)에 거래된 사례로서 건물가격을 차감한 토지단가임.								

나. 사정보정

사례는 정상적인 거래로 사료되는 바 별도의 사정보정 요인은 없습니다. (1.00)

다. 시점수정

'목포시 주거지역' 지가변동률을 적용하여, 전(Ⅱ.2.나.)과 같이 산정하였습니다.

기호	기 간	시군구	용도지역	지가변동률	시점수정치
나	2023.6.17 ~ 2025.7.7	목포시	주거지역	1.800%	1.01800

라. 지역요인

본건과 비교사례는 상호 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1 / 나	0.90	0.95	1.00	1.00	0.97	1.00	0.83
본건은 사례(나) 대비하여 가로조건(도로의 상태), 접근조건(접근성), 행정적조건(일부 도로저촉) 열세합니다.							

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액 (시산가액은 유효숫자 넷째 자리에서 반올림)

번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	516,400	1.00	1.01800	1.00	0.83	436,327	436,000

4. 시산가액 검토 및 토지가격 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의해 공시지가기준법으로 산정한 시산가액을 기준으로 거래사례비교법 시산가액과 비교·검토하여 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법 시산가액을 본건 토지단가로 결정하였습니다.

번호	공시지가기준법 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법 시산가액 (원/㎡)	결정 토지단가 (원/㎡)
1	432,000	436,000	432,000

III. 건물가격 산출내역

1. 감정평가방법

기준시점에서 재조달원가에 감가수정을 실시하여 대상건물의 현재가액을 산정하는 원가법으로 평가하되 현상 등을 참작하여 관찰감가를 병용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 평가대상 건물

번호	구 조	용 도	연면적(㎡)	사용승인일
2-1	목조 시멘트기와지붕 단층	주택	63.8	1979.11.24
2-2	벽돌구조 시멘트기와지붕 단층	주택	12.24	2014.6.19
2-3	시멘트블록조 슬라브지붕 단층	물치	4.47	1079.11.24

3. 감가수정 및 적용단가의 결정

적용단가 = 재조달원가 × 적용 잔존가치율(잔존년수/내용년수)					
번호	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	잔존년수	적용 잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
2-1,2	1,200,000	40	12	12/40	360,000
2-3	500,000	40	12	12/40	150,000

IV. 감정평가액 결정

위와 같이 산정된 감정평가액은 제반법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 따라 적정하게 산정되었으며 참고가격자료 등과 비교하여 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 본건 감정평가액은 아래와 같이 결정하였습니다.

구 분	면 적(㎡),수량	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	37.6	432,000	16,243,200
건 물	16.1	-	5,607,000
제시외건물	3.9	-	513,000
합 계 (감정평가액)			₩22,363,200

토지건물 감정평가명세표

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 목포시 호남동	400	대	제2종 일반주거지역	188 x 5/25	37.6	432,000	16,243,200	
2-1	" [도로명주소] 전라남도 목포시 청호로10번길 19	400 제1호	주택	목조 시멘트기와지붕 단층	63.8 x 5/25	15.2	360,000	5,472,000	1,200,000 x 12/40
2-2	"	400 제1호	주택	벽돌구조 시멘트기와지붕 단층	12.24 x 5/25				
2-3	"	400 제1호	부속건물 물치	시멘트블럭조 슬라브지붕단층	4.47 x 5/25	0.9	150,000	135,000	500,000 x 12/40
소 계								₩21,850,200	
(ㄱ)	(제시외건물) 전라남도 목포시 호남동	400	다용도실	조적조 강판지붕단층	(11.8) x 5/25	2.4	120,000	288,000	400,000 x 12/40
(ㄴ)	"	400	화장실 등	조적조 슬래브지붕단층	(7.3) x 5/25	1.5	150,000	225,000	500,000 x 12/40
소 계								₩513,000	
합 계								₩22,363,200.-	
				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 본건은 목포시 호남동 소재 ‘목포중앙초등학교’ 북측에 인근에 위치하며 부근은 단독주택 등으로 형성된 기존주택지대로 주거환경 보통임. 2. 교통상황 본건 인근까지 차량접근 가능하며, 대중교통 이용 등 교통여건 보통임. 3. 형태,지세 사다리형으로 인접지 및 인접도로와 등고 평탄함. 4. 이용상황 단독주택부지임. 5. 접면도로상황 북서측 및 남동측으로 노폭 약 3미터 도로에 접하며, 북서측 도로를 이용하여 통행함. 6. 토지이용계획사항 등 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 가축사육제한구역, 상대보호구역임. 7. 제시목록외의 물건 없 음. 8. 공부와의 차이 없 음. 9. 기타 없 음.		

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조	2. 이용상황	3. 냉난방설비
4. 기타설비	5. 부합물 및 종물관계	6. 공부와의 차이
7. 기타		

1. 건물의 구조

기호2-1,2-2)) 목조 및 벽돌구조 강판지붕 단층으로

외벽: 치장벽돌쌓기 및 몰탈위페인팅
내벽: 벽지마감 등
창호: 새시창임.

기호2-3) 시멘트블럭조 슬라브지붕 단층으로

내외벽: 몰탈위페인팅임.

2. 이용상황

기호2-1),2-2) 1동의 단독주택
기호2-3) 창고

3. 설비내역

단독주택에 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

별첨 사진용지와 같이 제시외건물이 소재함.

5. 공부와의 차이

1) 기호2-1),2-2)는 공부상 별도의 건물이나 기존건물(2-1)에 증축(2-2)한 1동의 건물임.
2) 기호2-1),2-2) 공부상 지붕구조는 시멘트기와지붕이나 지붕개량하여 현황은 강판지붕임.

6. 기타

본건에 박**(전입일자:2020.2.24.)이 전입되어 있음.

광역위치도

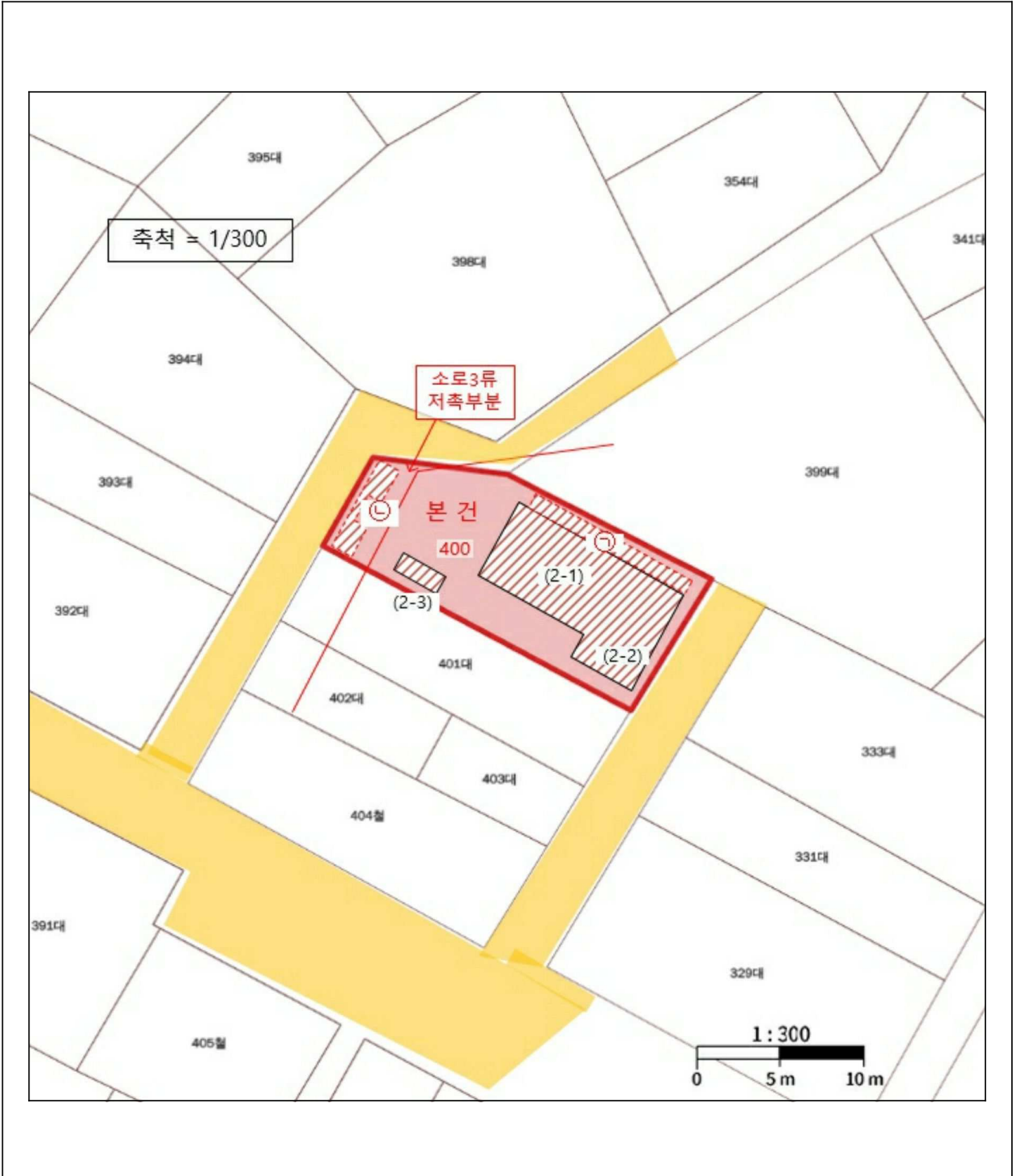


소재지

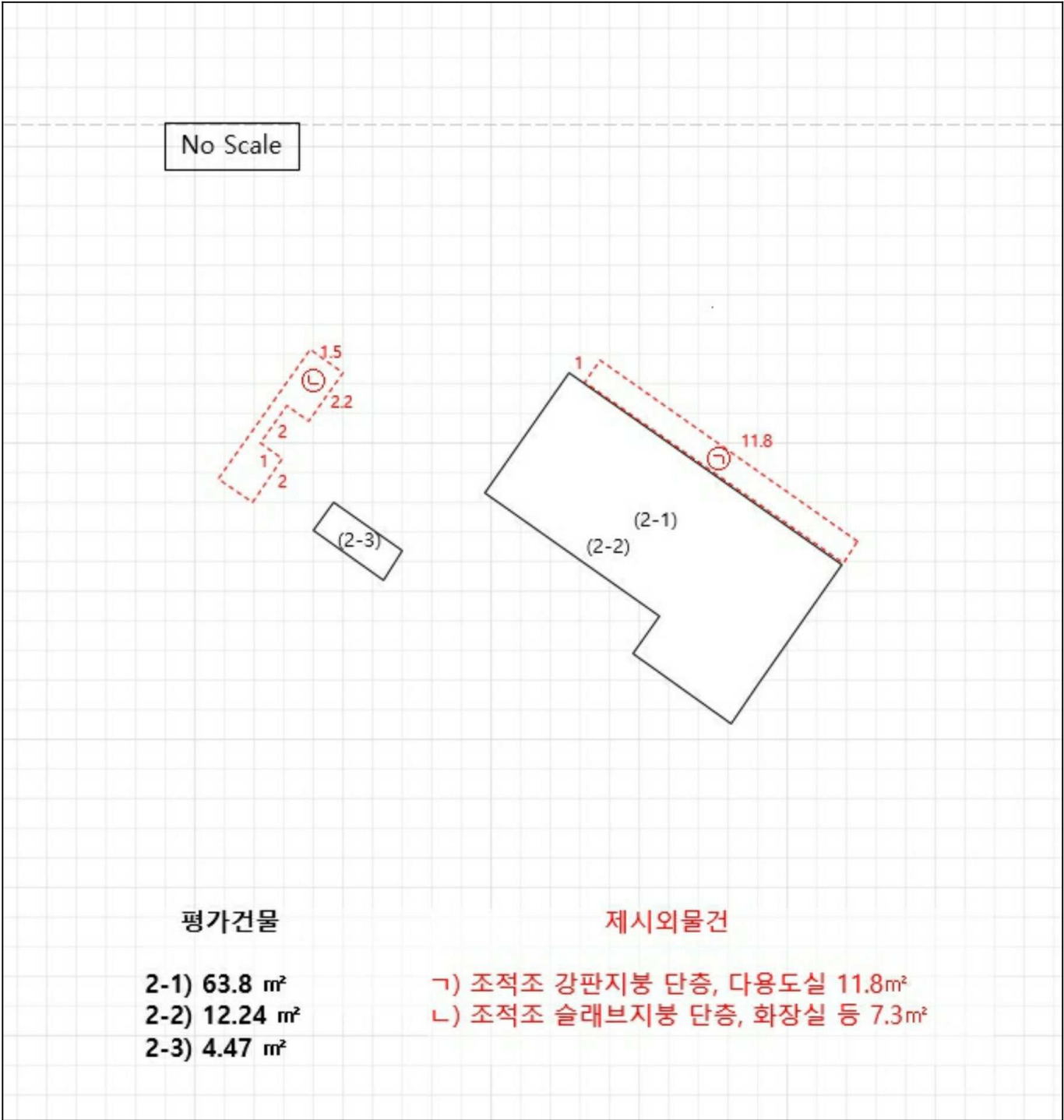
전라남도 목포시 호남동 400



지 적 개 황 도



건 물 개 황 도





()



()



2-1), 2-2)



2-3)



)



)

회보서

우)61602 광주광역시 남구 군분로77번길 26 상가동 201호

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

문서번호 : 영광-1172-2025

시행일자 : 2025-07-07

수 신 : 한국자산관리공사 광주전남지역본부장

참 조 : 장수정

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. 2025.06.24자 귀 제 『2025-05684-A01』 호로 의뢰하신 『전라남도 목포시 호남동 400
소재 물건 (2025-05684-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-1172-2025

수 신 : 한국자산관리공사 광주전남지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.06.24 자 귀 제 『 2025-05684-A01 』 호로

의뢰하신 『 전라남도 목포시 호남동 400 소재 물건 (2025-05684-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		200,000	기본수수료 ≒200,000
실	여 비	98,600	
	토지조사비	—	
	물건조사비	40,000	
	공부발급비	5,500	
	기타 실비	12,000	
비	소 계	156,100	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		356,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		35,600	
합 계		391,600	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		391,600	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

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

영광감정평가사사무소