



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	K8-2602-7-0003
평가금액	75,720,720 원
평가기관 / 평가자	금상감정평가사사무소 / 박진수
서명해쉬 페이지수	총 19 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	금상감정평가사사무소 / 박진수	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-12 20:38:00.0

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 용당동 1153-23 소재 부동산
감정평가

의뢰인 : 한국자산관리공사 광주전남지역본부장
(2024-14041-A01)

감정서번호 : K8-2602-7-0003



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 이
감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사

박진수

(인

감정평가액		칠천오백칠십이만칠백이십원정 (₩75,720,720.-)							
의 료 인		한국자산관리공사 광주전남지역본부장		감정평가 목적		공매			
제 출 처		한국자산관리공사 광주전남지역본부		기 준 가 치		시장가치			
소 유 자 (대상업체명)		김금재 (2024-14041-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. 12		2026. 02. 10 ~ 2026. 02. 12		2026. 02. 12	
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		
	건물	99.96	건물	99.96		482,000	48,180,720		
	제시외물건	-	제시외물건	-		-	27,540,000		
		이	하	여		백			
	합 계						₩75,720,720.-		
감정평가액의 산출근거 및 결정의견									
" 별 지 참 조 "									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 전라남도 목포시 용당동 소재 '목포경찰서' 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 한국자산관리공사 광주전남지역본부의 구매(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 12일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 2월 10일 ~ 2026년 2월 12일에 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

임대사항은 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건은 인접지 (용당동 1153-25)소재 건물과 벽체 구분없이 일체로 이용중이며, 일반건축물대장상 무단증축원상회복으로 위반건축물 해제(2023.4.5)되었으나, 건물내부에 숙소등으로 이용중인 철골조건물이 소재하는바, 공매 진행시 유의하시기 바람.
- ② 본건 건물 내부에 “건물개황도”에 도시한 제시외물건(ㄱ)(ㄴ)이 소재하는 바, 평가목적에 고려하여 개략적인 면적사정 후 관찰감가를 포함한 원가법으로 감정평가하였는바, 공매 진행시 소유권 및 매각대상에 포함되는지 여부등을 확인하시기 바람.
- ③ 본건 내부에 별첨 '사진용지'와 같이 이동가능한 저온창고, 절단기 기타 자재등이 산재하나, 평가목적에 고려하여 평가 제외하였으니, 공매시 진행시 유의하시기 바람.
- ④ 본건의 소재지 지번, 구조, 면적등은 귀 제시목록에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	전라남도 목포시 용당동 1153-23	
건 물	구 조	일반철골구조
	주 용 도	제2종근린생활시설
	사용승인	2016.09.27
	연 면 적	99.96 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) 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 = 건물감정평가액 (원가법)

1. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물 관리상태
1	1층	일반철골구조 일반철골구조지붕	제2종근린생활시설	99.96	2016.09.27	중

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
1	—	—	○	○	—	—	—	—	—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
1	일반철골구조 일반철골구조지붕	650,000	-	650,000	35	1층 (제2종근린생활 시설(제조업소))

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

※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2025년 7월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
6-1-6-16	일반공장	철골조/철골지붕틀 샌드위치판넬잇기(층고 9m기준)	3	759,000	35 (30~40)

(3) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)	비고
				실제	유효				
1	1층 (제2종근린생활 시설(제조업소))	650,000	35	9	9	26	26/35	482,000	-

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	건 물	48,180,720
	제시외물건	27,540,000
	합 계	75,720,720

결정의견	공매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 본건의 현상 및 관리상태 등을 고려할 때 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는 바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	--

(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 용당동	1153-23	대	제1종 일반주거지역					
1	상동 [도로명주소] 전라남도 목포시 용해로6번 길 18-1 (용당동)	위지상	제2종 근린생활 시설	일반철골구조 일반철골구조지 붕 1층					
			제2종 근린생활 시설 (제조업소)	1층	99.96	99.96	482,000	48,180,720	650,000 x26/35
	소 계							₩48,180,720	
㉠	<제시외물건> 동 소	1153-23	숙소등	철골조	(90)	90		24,300,000	관찰감가
㉡	동 소	1153-23	선반	철골조			1식	3,240,000	관찰감가
	소 계							₩27,540,000	
	합 계							₩75,720,720.-	
				이	하	여	백		

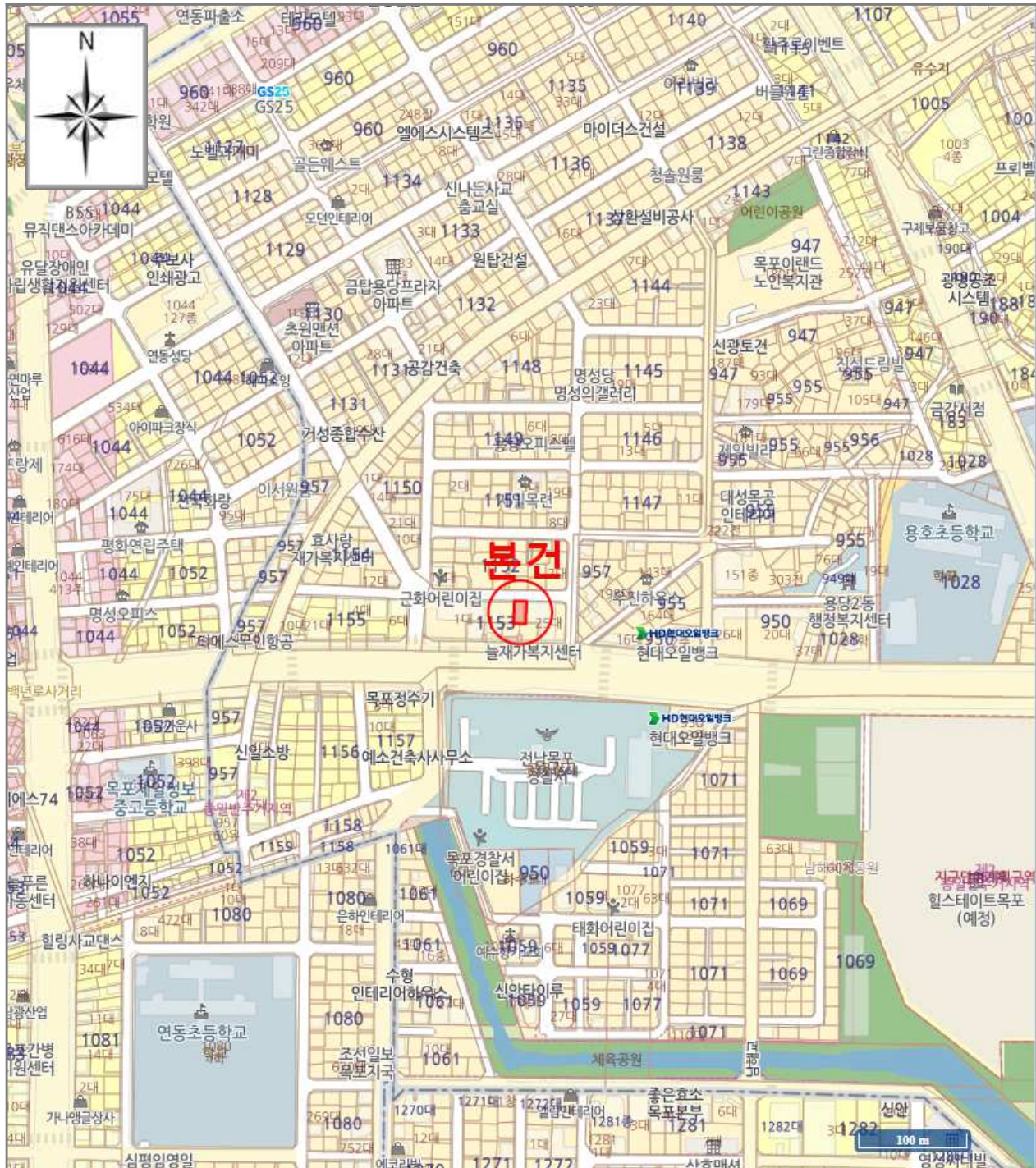
(건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
건물의 구조	일반철골구조 일반철골구조1층(층고 11.2m) 건으로서 내외벽 : 판넬마감 창호 : 새시 창호임.
부합물 및 종물관계 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	첨부 "지적 및 건물개황도" 참조
공부와의 차이	공부상 단층이나, 건물 내부에 제시외건물(ㄱ),(ㄴ)이 있음. (‘지적 및 건물개황도’ 참조)
이 용 상 태	제조업소로 이용중임. (제시외건물 부분은 숙소등으로 이용중임.)
위생 및 냉난방설비	기본적인 위생 및 급배수설비 등 되어있음.
기타설비	-.
임대사항	임대관계 미상임.
기타사항	-.

광역위치도

소재지

전라남도 목포시 용당동 1153-23



상 세 위 치 도

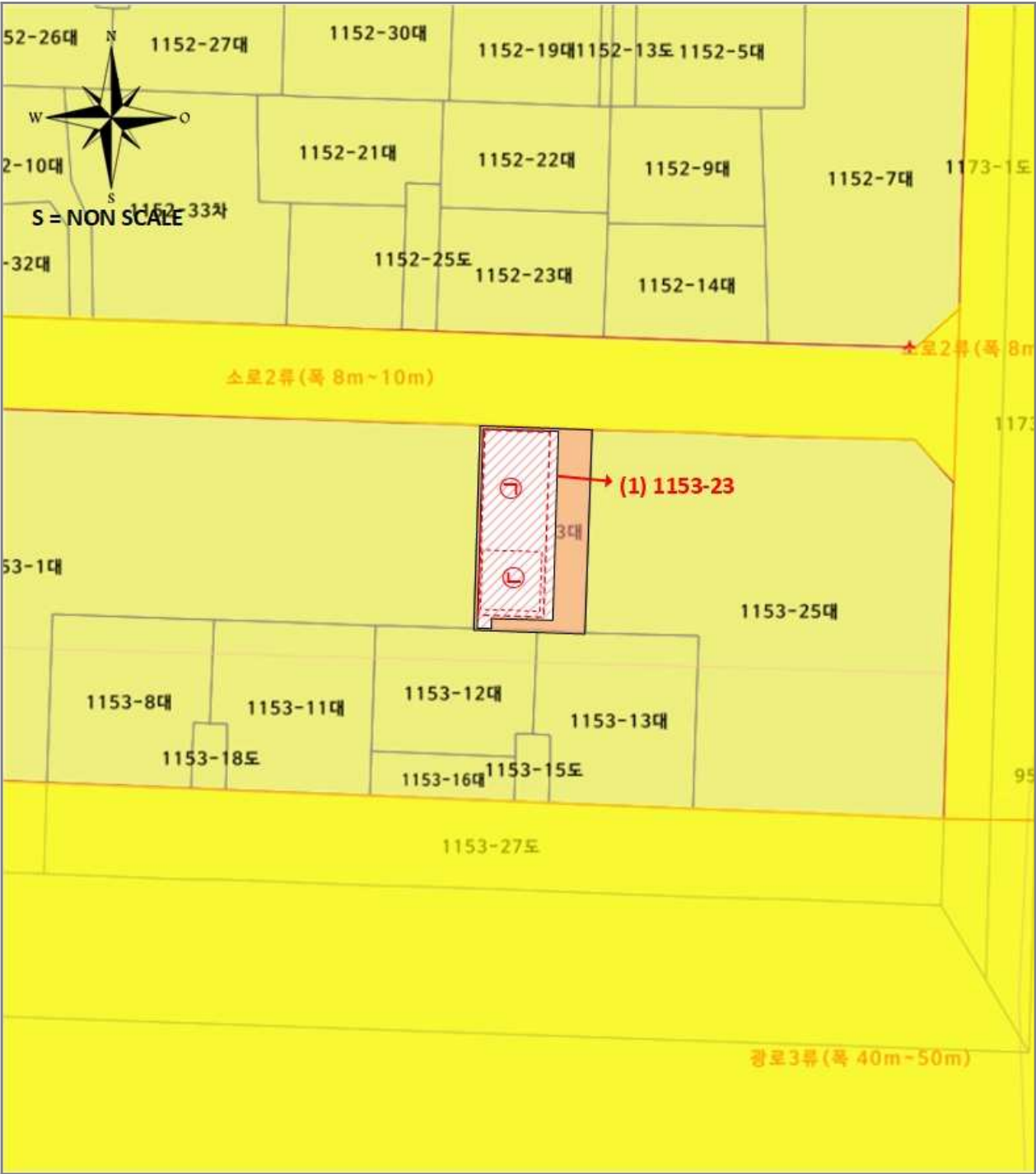
소 재 지	전라남도 목포시 용당동 1153-23
-------	----------------------



[범 레] ■ 본 건 ■ 표준지 ■ 평가사례 ■ 거래사례

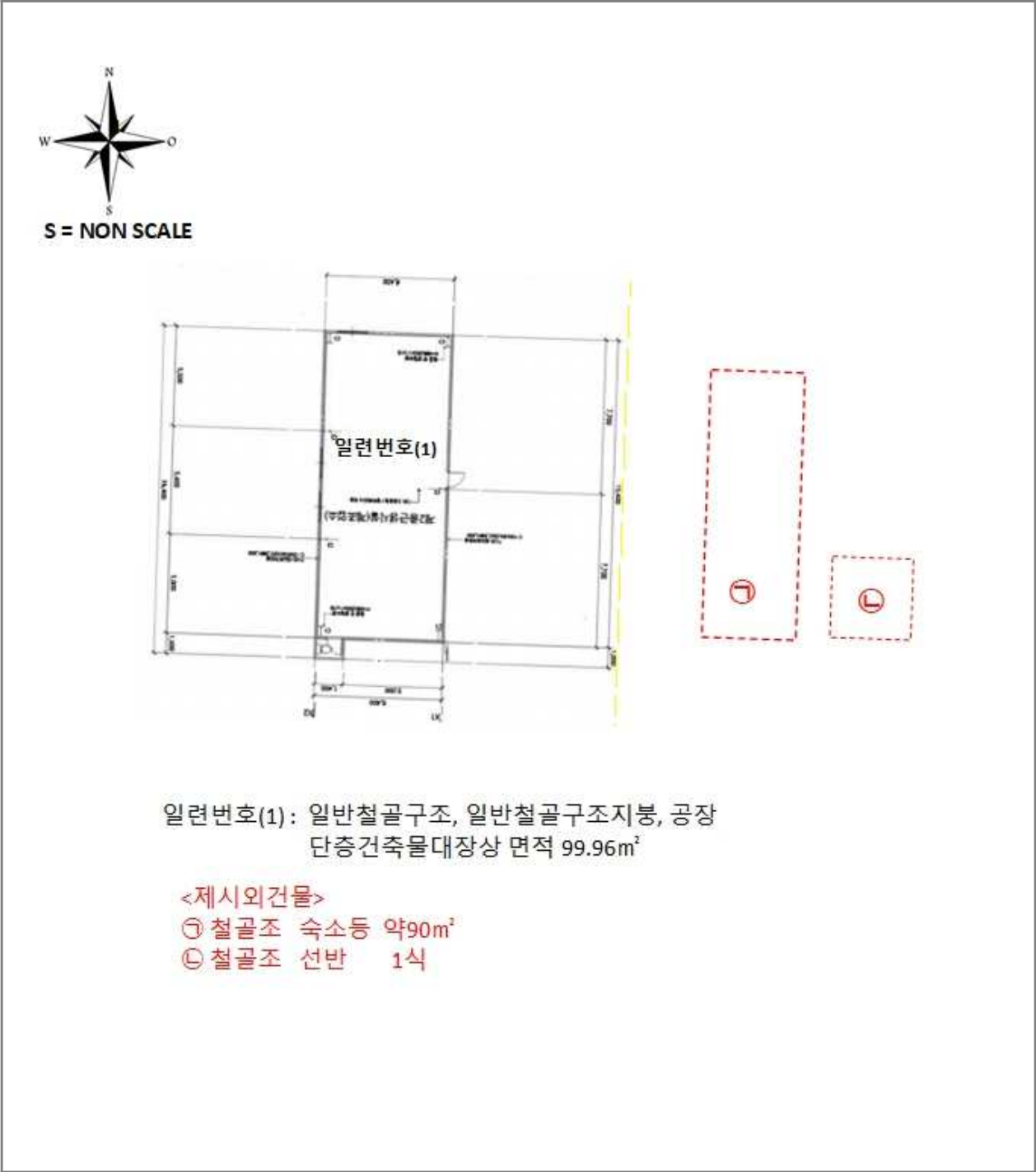
지적 및 건물개황도

소재지	전라남도 목포시 용당동 1153-23
-----	----------------------



지적 및 건물개황도

소재지	전라남도 목포시 용당동 1153-23
-----	----------------------



사 진 용 지

소재지	전라남도 목포시 용당동 1153-23
-----	----------------------



본건 전경

사 진 용 지

소 재 지	전라남도 목포시 용당동 1153-23
-------	----------------------



본건 전경



공장 내부

사 진 용 지

소 재 지

전라남도 목포시 용당동 1153-23



제시외건물(ㄱ)



제시외물건(ㄴ) 선반