



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	산해25-12149
평가금액	125,000,000 원
평가기관 / 평가자	산해감정평가사사무소 / 강형기
서명해쉬 페이지수	총 16 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	산해감정평가사사무소 / 강형기	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-12-15 12:10:00.0

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 석현동 815-17
소재 물건 (2025-15610-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 광주전남지역본부장

감정평가서번호: 산해25-12149

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

산해감정평가사사무소

(아파트)감정평가표

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

감정평가사

(인)

강형기

감정평가액	일억이천오백만원정(₩125,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 광주전남지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 광주전남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	공시화주식회사 (2025-15610-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025. 12. 15	2025. 12. 10 ~ 2025. 12. 15	2025. 12. 15		
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	125,000,000
	합 계					₩125,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 목포시 석현동 소재 ‘근화네오빌2차여유당아파트 제201동 제11층 제1101호’로서, 한국자산관리공사 광주전남지역본부의 구매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 제2조 제1호의 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 2025년12월15일입니다.

5. 기타 참고사항

본건은 폐문부재로 외부관찰에 의거하여 감정평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건 개요

소재지 및 명칭		전라남도 목포시 석현동 815-17 근화네오빌2차여유당아파트 [도로명주소] 전라남도 목포시 텃골로 19			
동/층/호, 용도		제201동 제11층 제1101호, 아파트			
번호	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	사용승인일
1	1101	59.9694	39.2748	31.6825	2004.3.25

2. 거래사례 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례 (자료출처 : 국토교통부 실거래자료)

기호	소재지	명칭	동/층	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
가	석현동 815-17	근화네오빌 2차여유당	206동 13층	59.9694	31.6825	125,000,000	2025.3.19

나. 비교사례 선정

대상물건과 같은 단지에 소재하며 규모 및 향이 동일한 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 『목포시, 아파트 매매가격지수』를 적용·산정하며 거래시점과 기준시점의 직전 달의 지수를 적용하였습니다. (미발표의 경우는 가장 가까운 달의 지수를 적용함.)

구 분	매매가격지수		시점수정치 (기준시점지수/거래시점지수)
대상물건 기준시점(2025.12.15)	2025년10월	99.46	99.46/99.59 ≒ 0.99869
거래사례 거래시점(2025.3.19)	2025년2월	99.59	

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 소음 등	1.00
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00
요 인 비 교 치 합 계		1.00

* 본건과 사례(가)는 호별요인 등 제반 가치형성요인이 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 (전유면적)	산출가격(원)	시산가액(원)
1	125,000,000	1.00	0.99869	1.00	1.00	124,836,250	125,000,000

7. 참고가격자료

가. 인근지역 평가사례 (자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	명칭	동/층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점
A	석현동 815-17	근화네오빌 2차여유당	201동 3층	59.9694	31.6825	115,000,000	경매	2024.5.30

나. 유사물건 가격수준

동류형 아파트의 가격수준은 ₩110,000,000(선호도 낮은 층) ~ ₩128,000,000(선호도 높은 층) 수준으로 조사되었습니다.

III. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 참고가격자료(평가사례, 가격수준 등)에 의해 그 합리성이 인정되므로, 본건 아파트가격은 시산가액을 기준으로 가격수준 및 부동산시장 추이 등을 고려하여 **₩125,000,000** 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 석현동 [도로명주소] 전라남도 목포시 텃골로 19	815-17 근화 네오빌2차 여유당 아파트 제201동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 대피소 외 지하1층	526.3848 526.3848 526.3848 526.3848 526.3848 526.3848 526.3848 526.3848 526.3848 526.3848 526.3848 526.3848 526.3848 526.3848 526.3848 513.6912			
(1)	전라남도 목포시 석현동	815-17	대	제2종일반주거지역 (내) 제11층 제1101호 철근콘크리트조 (1)소유권대지권	19,299 59.9694 31.6825 / 19299	 59.9694 31.6825	125,000,000	
합 계								
			이	하	여	백	₩125,000,000.-	

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 목포시 석현동 소재 목포중앙병원 북서측 인근에 위치하는 ‘근화네오빌2차여유당아파트 제201동 제11층 제1101호’이며, 부근은 아파트단지로 형성된 후면주거지대이고, 동측 인근으로 병원, 교회, 상가 및 점포 등으로 형성된 상업지대가 소재함. 본 단지는 5개동 총496세대로 형성되어 있음.

2. 교 통 상 황

단지 동측 인근으로 시내버스승강장이 소재하는 간선도로가 통과하여 일반적인 교통상황은 양호함.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층건내 11층 1101호로서
2004년3월25일 사용승인 되었음.
외벽: 콘크리트위 페인팅
내벽: 벽지마감 외
창호: 샷시창
이용상태: 아파트

4. 위생,냉난방시설등

급배수 및 위생설비, 난방설비, 도시가스설비, 소방설비, 승강기 등이 시설되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

다각형으로 아파트부지로 이용중임.

6. 도로상태 및 주차장시설등

단지 동측, 서측, 북측으로 왕복2차선 아스팔트포장도로와 접하며, 지하와 지상에 주차시설 되어있음.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

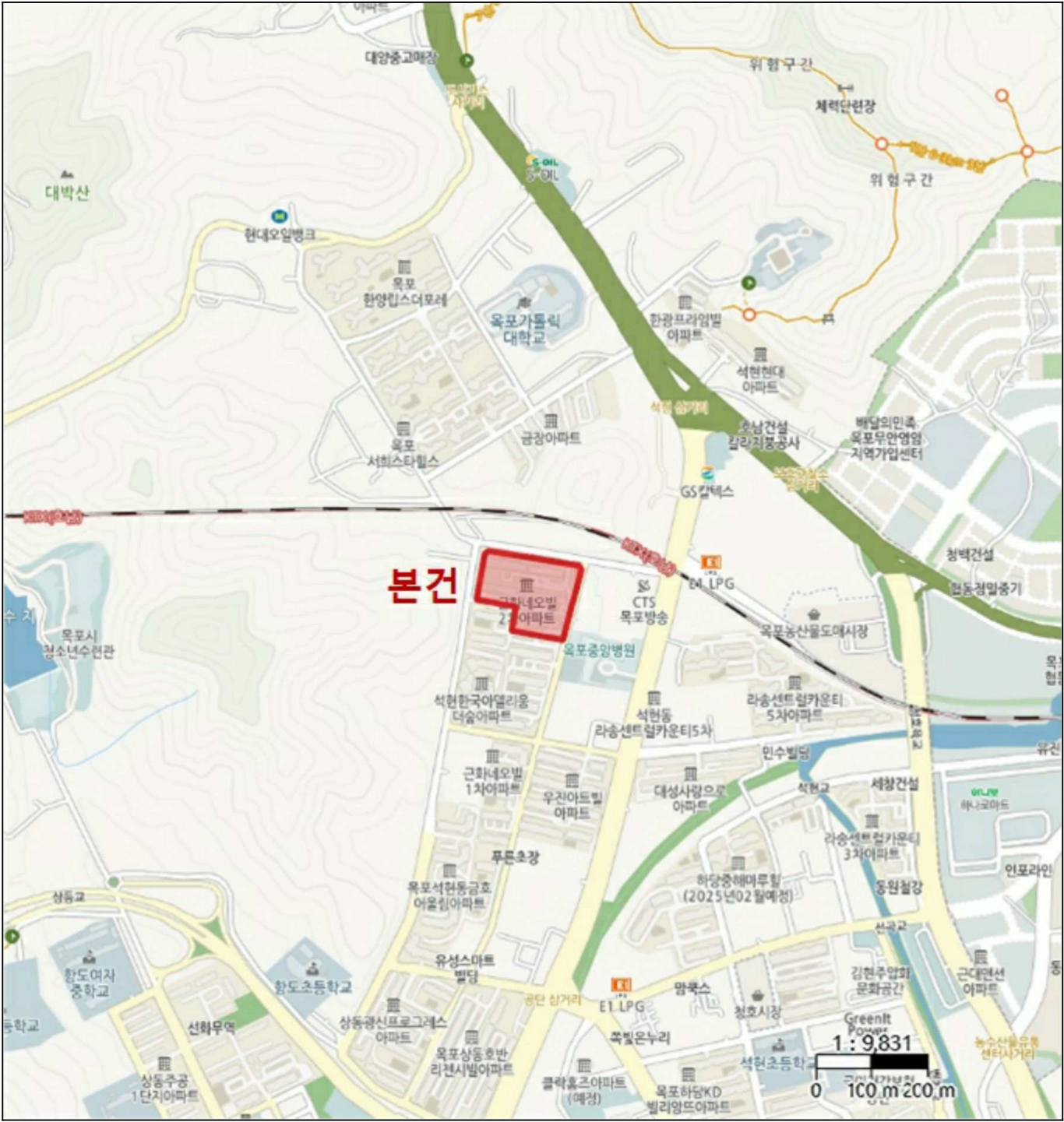
구분건물 감정평가요항표

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
8. 공부와의 차이 없 음. 9. 임대관계 및 기타 임대관계는 미상임.		

위 치 도



소재지	전라남도 목포시 석현동 815-17 근화네오빌2차여유당아파트 제201동 제11층 제1101호
-----	---



배치도



호별배치도

1101	1102	1103	1105	1106	1107
------	------	------	------	------	------

본건(근화네오빌2차여유당아파트 제201동 제11층 제1101호)



201



회보서

우)61722 광주광역시 남구 회서로52번길 19-1 2층201호(주월동)
E-Mail : kangsan19@kapaland.or.kr

TEL. 062-676-7728
FAX. 0505-182-3631

문서번호 : 산해25-12149

시행일자 : 2025-12-15

수신 : 한국자산관리공사 광주전남지역본부장

참조 : 남원우

제목 : 감정의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 산해감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 공사의
무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.12.04자 귀 제 『2025-15610-A01』 호로 의뢰하신 『전라남도 목포시 석현동
815-17 소재 물건 (2025-15610-A01)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

산해감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 062-676-7728, FAX: 0505-182-3631)

문서번호 : 산해25-12149

수 신 : 한국자산관리공사 광주전남지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.12.04 자 귀 제 『 2025-15610-A01 』 호로
의뢰하신 『 전라남도 목포시 석현동 815-17 근화네오빌2차여유당아파트 제201동 제11층 제1101호 』 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		282,500	200,000+75,000,000 x 11/10,000=282,500
실	여 비	98,600	
	토지조사비	—	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	4,000	
	기타 실비	8,000	
비	소 계	120,600	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		403,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		40,300	
합 계		443,300	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		443,300	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

기업은행 봉선동 : 187-083886-01-019(예금주:강형기(산해감정평가사무소))

산해감정평가사사무소
강형기