감 정 평 가 서
Appraisal Report

건 명	전라남도 목포시 용해동 101-6번지 외 소재 부동산 매각
의 뢰 인	수협중앙회 목포어선안전조업국장
감정평가서번호	통일20260212-4002호

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.

(주)통일감정평가법인 광주전남지사
지 사 장 최 동 현 (인)
전라남도 나주시 남평읍 강변1길 73-18, 2층(동사리)
TEL.062-222-3340 FAX.062-222-5188

20260212-4002

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
최 동 현 (인)

㈜통일감정평가법인 광주전남지사 지사장 최동현 (서명또는날인)

감 정 평 가 액	일억사천일백구만일천칠백이십원정(₩141,091,720.-)			
의 뢰 인	수협중앙회 목포어선안전조업국장	감정평가목적	매각	
제 출 처	수협중앙회 목포어선안전조업국	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	수산업협동조합중앙회	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 일반건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타 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(원)
토지	991	토지	991	124,000	122,884,000
건물	168.59	건물	168.59	108,000	18,207,720
		< 이	하 여 백	>	
합 계					₩141,091,720

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 최 장 훈 (인)

(토지·건물)감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	전라남도 목포시 용해동	101-6	잡종지	보전녹지지역	555	991	124,000	122,884,000	일단지
2	"	101-7	잡종지	보전녹지지역	436				
									관찰감가
가	전라남도 목포시 용해동 [도로명주소] 전라남도 목포시 삼학로 334번길 15-9	101-6, 101-7 위 양지상	송신소	시멘부로크조 스라브즙 평가건	건평 51평	168.59	108,000	18,207,720	980,000 ×5/45
	합 계							**₩141,091,720.-**	
				- 이	하	여 백	-		

(주)통일감정평가법인
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 전라남도 목포시 용해동 소재 "보현정사" 남측 인근에 위치하는 수산업협동조합중앙회 소유의 부동산(토지, 건물)에 대한 매각 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정 및 감정평가 일반이론에 의하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 규정에 의하여 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조의 규정에 의하여 2026년 2월 19일 ~ 2월 23일까지 실지조사 및 가격조사를 시행하였으며, 귀 제시목록을 기준으로 대상물건을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항(기본적 사항의 확정)의 규정에 의하여 가격조사 등을 완료한 **2026년 2월 23일**로 하였습니다.

7. 기타 참고사항

■ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등의 표시는 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 일반건축물대장 등에 의하였습니다.

■ 본건 토지 (1),(2)는 일단의 사무실 부지로서, 그 이용 상황이 사회적·경제적·행정적 제 측면에서 합리적이고 가치형성측면에서 타당 하다고 인정되는 등 용도상 불가분의 관계에 있다고 판단되는 바 일단지로 감정평가하였습니다.

■ 본건 토지 기호 (2) 지상에 제시외건물(시멘트블럭조 강판지붕, 비상발전기실)과 본건 건물 기호 (가) 지하에 제시외물건(시멘트콘크리트조)이 소재하나 본건 평가 목적 등을 고려하여 평가에서는 제외하였습니다.

■ 본건은 매각 감정목적의 감정평가로서 금융기관 등의 담보목적으로 사용할 수 없는바, 추후 업무진행시 참조하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가의 근거 및 방법

1. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정 및 감정평가 일반이론에 의하여 감정평가하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 '비용성'에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), '시장성'에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), '수익성'에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가 라는 '비용성'에 근거하며, '공급측면'에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가 라는 '시장성'에 근거하며, '실증적인 교환측면'에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)', 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 '공시지가기준법' 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는가 라는 '수익성'에 근거하며, '수요측면'에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항의 규정에 의하여 토지와 건물을 개별로 감정평가하였습니다.

■ 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항 및 제14조의 규정에 의하여 대상물건마다 개별로 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토 산출하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조의 규정에 의하여 원가법으로 감정평가하되 감가수정은 법적 내용년수가 도과하였으나 제반 현상 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 따른 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가의 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.

기본적사항의 확정	• 대상부동산의 확정 • 기준시점의 확정 • 가격종류의 확정
⇩	
처리계획의 수립	• 사전조사계획의 수립 • 실지조사계획의 수립 • 가격조사계획의 수립 • 감정평가서 작성계획의 수립
⇩	
대상물건의 확인	• 물적사항확인 • 권리상태의 확인 • 물적불일치 여부의 판단
⇩	
자료수집 및 정리	• 확인자료의 수집 및 정리 • 요인자료의 수집 및 정리 • 사례자료의 수집 및 정리
⇩	
자료검토 및 가격형성요인의 분석	• 일반적 요인의 분석 • 지역적 요인의 분석 • 개별적요인의 분석
⇩	
평가방법의 선정 및 적용	• 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 적용
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가 대상부동산

1. 감정평가 대상 토지의 현황

[전라남도 목포시]

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 개별공시지가(원/㎡)	비고
1	용해동 101-6	잡종지	555.0	사무실부지	보전녹지	맹지	부정형완경사	57,600	-
2	용해동 101-7	잡종지	436.0	사무실부지	보전녹지	맹지	부정형완경사	57,600	-

2. 감정평가 대상 건물의 현황

[전라남도 목포시]

일련번호	소재지	층수	용도	구조	면적(㎡)	사용승인일자	비고
가	용해동 101-6, 101-7	단층	송신소	시멘브로크조 스라브즙	168.59	1971.11.30.	-
합계					168.59	-	-

부 대 설 비

일련번호	냉방설비(난방)	위생 및 급배수	소화설비	화재감지기	승강기	도시가스설비	주차설비	기타설비
가	패키지	○	-	○	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 토지가액 산출근거

1. 산출개요

본건 토지는 인근지역에 있고 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가격형성상의 제반 요인 등을 종합적으로 고려하는 공시지가기준법에 의하여 감정평가하였으며, 거래사례비교법에 의하여 산출된 다른 방식으로 산출한 시산가액과의 비교를 통해 합리성을 검토하였습니다.

2. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출

가. 비교표준지 선정

1) 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 의하면 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하도록 되어 있고, 「감정평가 실무기준」에 의하면 적용공시지가는 기준시점에 공시되어 있는 표준지공시지가 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점의 것을 선택하도록 되어 있습니다.

2) 비교표준지의 내역

[전라남도 목포시, 공시기준일 : 2026년 1월 1일]

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
A	용해동 101-5	770.0	전	전	보전녹지	맹지	부정형완경사	52,900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 비교표준지 선정

대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경·도로교통 등이 가장 유사하다고 판단되는 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

나. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 의하여 국토교통부장관이 조사 · 발표하는 비교표준지가 있는 시 · 군 · 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

산정 기간	시·군·구	용도 지역	지가변동률 (%)	비고
2026.01.01. ~ 2026.02.23.	전라남도 목포시	녹지 지역	-0.028	2025.12.01. ~ 2025.12.31. : -0.016 (1 - 0.00016 * 54/31) ≒ 0.99972

※ 2026년 1월 이후의 지가변동률 미발표로 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

다. 지역요인 비교

대상 토지는 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다. [비교치 : 1.000]

라. 개별요인 비교

대상토지와 비교표준지 간의 개별요인을 다음과 같이 비교하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 개별요인 비교항목

[주택지대 : 기호 (1),(2)]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성, 유치원·초등학교·공원·병원·관공서 등과의 거리 및 편익성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조·통풍 등, 조망·경관·지반·지질 등, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등, 변전소·가스탱크·오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적·접면너비·깊이·형상 등, 방위·고저 등, 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

비교표준지와 평가대상 토지 간 개별요인을 다음과 같이 비교하였습니다.

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1,2	A	1.00	1.00	1.00	1.30	1.02	1.00	1.326
	대상 토지와 비교표준지를 비교 시 본건이 토지의 이용상황 등 획지조건, 지목 등 행정적 조건에서 우세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28.), 법원 판례(대법원 2004. 5. 14. 선고 2003다38207 판결, 대법원 2003. 7. 25. 선고 2002두 5054 판결) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하고 인근의 감정평가사례와 균형을 유지하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 그 밖의 요인 보정률 산정 방식

적용사례 기준 비교표준지의 기준시점 단가와 비교표준지 공시지가의 기준시점 단가와의 비율을 토대로 그 밖의 요인 보정률을 산정하였습니다.

산식 : 사례 기준 비교표준지의 기준시점 단가 ÷ 비교표준지 공시지가의 기준시점 단가	
사례 기준 비교표준지의 기준시점 단가	사례단가×사정보정×시점수정×지역요인×개별요인
비교표준지 공시지가의 기준시점 단가	표준지 공시지가×시점수정

3) 인근지역의 사례자료

[전라남도 목포시, 출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB PLUS), 한국부동산원(KAIS)]

기호	소재지	지목 (현황)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가시점 (거래시점)	평가목적 (거래유형)	비고
사례 #1	용해동 63-3	전	보전녹지	86,000	2024.04.01.	담보	보전녹지 부분만의 단가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목 (현황)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가시점 (거래시점)	평가목적 (거래유형)	비고
사례 #2	용해동 산48-1	임야 (대)	보전녹지	98,000	2023.09.21.	담보	-
사례 #a	용해동 47-8	전	보전녹지	96,681	2024.07.31.	개인간거래	-
사례 #b	용해동 산68-1	임야	보전녹지	82,785	2025.11.17.	개인간거래	-

바. 그 밖의 요인 보정률 결정

1) 적용사례 선정

적용사례	사례 #1
적용사례 선정의견	비교표준지가 소재하는 인근지역의 사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 상기 사례를 적용사례로 선정하였습니다.

2) 적용사례 사정보정

정상적인 사례로 판단되어 사정보정은 필요하지 아니합니다. [보정치 : 1.000]

3) 적용사례 시점수정

적용사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

구분	시점수정 기간			시점수정	비고
사례 #1	2024.04.01.	~	2026.02.23.	1.00434	전라남도 목포시 녹지지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 지역요인 비교

비교표준지는 적용사례 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.[비교치 : 1.000]

5) 개별요인 비교

비교표준지와 적용사례 간의 개별요인을 다음과 같이 비교하였습니다.

일련번호	적용사례	가로조건	접근조건	환경/자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
비교표준지 A	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	1.10	1.089
	비교표준지는 적용사례 대비 토지의 용도지역 등 행정적조건에서 다소 열세하나, 평가목적 등에 따른 환가성 등 기타조건에서 우세하여 전체적으로 우세합니다.							

6) 그 밖의 요인 보정치 격차율 산정

[비교표준지 (A) / 적용사례 (#1)]

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례 기준 비교표준지의 기준시점 가액	86,000	1.00434	1.000	1.089	94,060	1.779
비교표준지 공시지가의 기준시점 가액	52,900	0.99972	-	-	52,885	

7) 그 밖의 요인 보정률 결정

위에서 산정된 그 밖의 요인 격차율을 기준으로 인근 유사토지의 거래사례, 감정평가사례 및 인근지역의 지가수준, 감정평가 목적 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 그 밖의 요인 보정률을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	그 밖의 요인 격차율 산정	그 밖의 요인 보정률 결정	비고
비교표준지 A	1.779	1.77	-

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

상기의 요인들을 참작하여 아래와 같이 대상토지의 단가를 결정하였습니다.

토지 단가 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인								
일련 번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2	A	52,900	0.99972	1.000	1.326	1.77	124,123	124,000

3. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출

가. 토지단가 산출개요

본건 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 시산가액을 산출하였습니다.

나. 거래사례 선정

1) 인근지역의 거래사례

[전라남도 목포시, 출처 : 한국부동산원(KAIS)]

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가시점 (거래시점)	평가목적 (거래유형)	비고
사례 #a	용해동 47-8	전	보전녹지	96,681	2024.07.31.	개인간거래	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가시점 (거래시점)	평가목적 (거래유형)	비고
사례 #b	용해동 산68-1	임야	보전녹지	82,785	2025.11.17.	개인간거래	-

2) 적용사례 선정

적용사례	사례 #a
적용사례 선정의견	대상토지가 소재하는 인근지역의 사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 상기 사례를 적용사례로 선정하였습니다.

다. 적용사례 사정보정

정상적인 사례로 판단되어 사정보정은 필요하지 아니합니다. [보정치 : 1.000]

라. 적용사례 시점수정

적용사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

구분	시점수정 기간	시점수정	비고
사례 #a	2024.07.31. ~ 2026.02.23.	1.00276	전라남도 목포시 녹지지역

마. 지역요인 비교

대상토지는 비교사례 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다. [비교치 : 1.000]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

적용사례와 평가대상 토지 간 개별요인을 다음과 같이 비교하였습니다.

일련번호	적용사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1,2	#a	1.00	1.00	1.00	1.30	1.02	1.00	1.326
	대상 토지가 거래사례보다 토지의 개발정도 및 이용상황 등 획지조건, 지목 등 행정적조건에서 우세합니다.							

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

상기의 요인들을 참작하여 아래와 같이 대상토지의 단가를 결정하였습니다.

토지 단가 = 사례단가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인								
일련번호	적용사례	사례단가(원/㎡)	시점수정	사정보정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1,2	#a	96,680	1.00276	1.000	1.00	1.326	128,552	129,000

4. 합리성 검토 및 대상토지의 적용가액 결정

가. 각 방법에 의해 산정된 대상토지의 단가

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	비고
1,2	124,000	129,000	일단지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지단가의 검토

공시지가기준법에 의한 토지단가는 거래사례비교법에 의한 토지단가에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 토지단가의 합리성이 인정되는 것으로 판단됩니다.

다. 대상토지의 적용단가 및 적용가액

일련번호	면적(㎡)		적용단가(원/㎡)	적용가액(원)	비고
1	555.0	991.0	124,000	122,884,000	일단지
2	436.0				
합계	991.0		-	122,884,000	-

Ⅵ. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국부동산연구원 발간 「2024 건축물 재조달원가 자료집」의 표준단가와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

가. 표준단가

[출처 : 한국부동산연구원, 2024년도 건축물 재조달원가 자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
04-01-02-09	사무실	벽돌조/평지붕(5층이하)	4	1,049,000	45 (40~50)

나. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 전기설비 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정하였습니다.

다. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용할 '재조달원가'와 물리적 내용연수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능기간 등을 고려하여 본건의 '경제적 내용연수'를 아래와 같이 결정하였습니다.

일련 번호	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수 결정	사용승인일
가	980,000	45	1971.11.30.

3. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 물리적 감가액을 산정 하되, 건물의 현황 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물가액의 결정

가. 건물단가 결정

일련번호	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
가	980,000	45	40	5	108,889	108,000	관찰감가

나. 건물가액의 결정

일련번호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
가	168.59	108,000	18,207,720	-
감정평가액(합계)			18,207,720	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅵ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 감정평가사례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	991.0	122,884,000	-
건물	168.59	18,207,720	-
합계		141,091,720	-

끝.

토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 전라남도 목포시 용해동 소재 "보현정사" 남측 인근에 위치하며 인근은 농경지가 주류를 이루는 시외곽 취락지대로서 제반 주위환경은 보통 시 됩니다.

2. 교통상황

기호 (1),(2) : 본건은 간선도로인 백년대로에 인근 농로를 통해 접근 가능하는 등 제반 교통상황은 무난 시 됩니다.

3. 형태 및 이용상황

기호 (1),(2) : 2필지 일단의 유사사다리형 다소 완경사의 토지로서 사무소 부지로 이용 중입니다.

4. 인접 도로상태

기호 (1),(2) : 지적도상 맹지입니다.

5. 도시계획관리 및 공법상제한상태

기호 (1),(2) : 도시지역, 보전녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한(2011.6.24))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

6. 제시목록외의 물건

후첨 "건물감정평가요항표"를 참조 하시기 바랍니다.

7. 공부와의 차이

-

토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

8. 임대관계

임대관계는 미상입니다.

9. 기타 참고사항

없습니다.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임 대 관 계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기 타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

1. 건물의 구조

기호 (가) : 시멘트벽돌조 슬라브지붕 단층 건물로서,

(사용승인일 1971.11.30)

외벽 : 몰탈 및 페인팅 등 마감,

내벽 : 페인팅 및 몰탈 등 마감,

바닥 : 타일 및 인조석물갈기 등 마감,

창호 : 알미늄새시, 하이새시 이중 창호 마감입니다.

2. 이용상태

기호 (가) : 사무실(무선전파국 사무실) 등으로 이용 중입니다.

3. 냉난방설비

기호 (가) : 패키지형의 냉방 및 난방설비 등이 되어 있습니다.

4. 위생 및 기타설비

기호 (가) : 위생 및 급탕설비, 화재탐지 및 경보설비, 방범설비 등이 되어 있습니다.

5. 부합물 및 종물관계

본건 토지 기호 (2) 지상에 제시외건물(시멘트블럭조 강판지붕, 비상발전기실)과 본건 건물 기호 (가) 지하에 제시외물건(시멘트콘크리트조)이 소재합니다.

6. 공부와의 차이

-

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임 대 관 계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기 타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

7. 임 대 관 계

임대관계는 미상입니다.

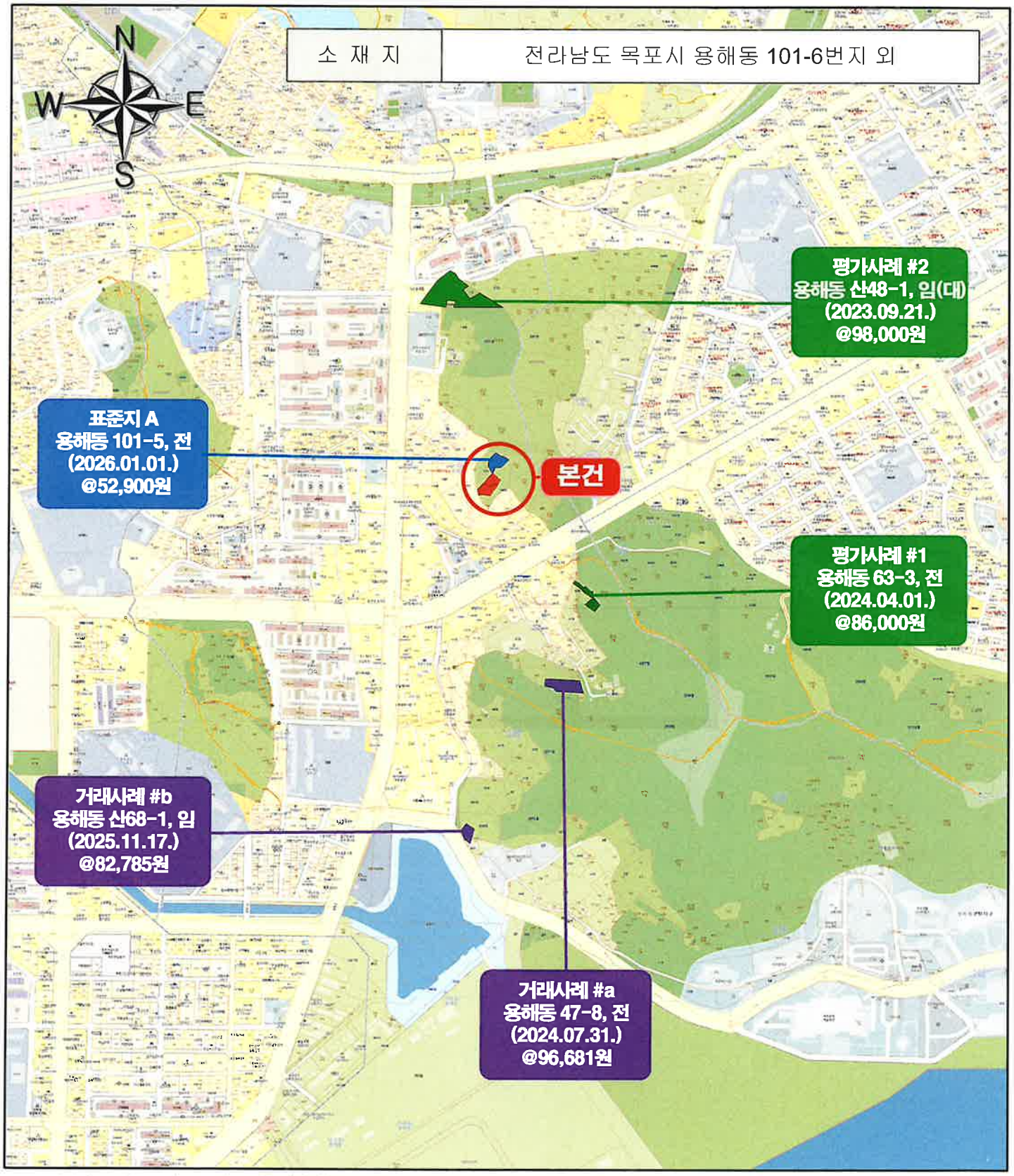
8. 기 타

없습니다.

광 역 위 치 도

(주)통일감정평가법인
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

상 세 위 치 도


소 재 지
전라남도 목포시 용해동 101-6번지 외
N
W
E
S
평가사례 #2
용해동 산48-1, 임(대)
(2023.09.21.)
@98,000원
표준지 A
용해동 101-5, 전
(2026.01.01.)
@52,900원
본건
평가사례 #1
용해동 63-3, 전
(2024.04.01.)
@86,000원
거래사례 #b
용해동 산68-1, 임
(2025.11.17.)
@82,785원
거래사례 #a
용해동 47-8, 전
(2024.07.31.)
@96,681원