



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	Y2025-1107-003
평가금액	97,461,000 원
평가기관 / 평가자	예연감정평가사사무소 / 이정환
서명해쉬 페이지수	총 20 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	예연감정평가사사무소 / 이정환	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-11-17 16:24:00.0

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: 전북특별자치도 순창군 구림면 운북리
334-1 소재 물건 (2025-14530-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 전북지역본부장

감정평가서번호: Y2025-1107-003

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.

예연감정평가사사무소

(건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이정환

감정평가액	구천칠백사십육만일천원정(₩97,461,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 전북지역본부장	감정평가 목 적	공 매			
제출처	한국자산관리공사 전북지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	환경화학주식회사	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.11.17	2025.11.07 ~ 2025.11.17	2025.11.17		
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
	건물	153	건물	153	637,000	97,461,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩97,461,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 전북특별자치도 순창군 구림면 운북리 소재 '단풍마을' 남동측 인근에 위치하는 건물으로서, 한국자산관리공사 전북지역본부의 공매를 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 11월 17일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 7일 ~ 2025년 11월 17일에 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

본 감정평가는 토지를 수반하지 아니한 건물만의 감정평가로서, 공매로 인하여 소유권 변동 시 지상권 등의 성립 가능성 등을 반드시 확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	전북특별자치도 순창군 구림면 운북리 334-1	
건 물	구 조	일반철골구조
	주 용 도	제2종근린생활시설
	사용승인	2019.10.28
	연 면 적	153 m ²

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(㎡)	사용승인일	건물 관리상태
1-가	1층	일반철골구조 기타지붕	제2종근린생활시설	153	2019.10.28	중

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

본건 건물의 부대설비는 표준단가에 포함하여 감정평가 하였음.

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비고
1-가	일반철골구조 기타지붕	750,000	-	750,000	40	1층 (제조업소)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동
. 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
03-01-06-09	점포 및 상가	철골조/평지붕	3	1,379,000	40 (35~45)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고4.5m)/샌드위치패널	3	725,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고4.5m)/샌드위치패널	2	801,000	35 (30~40)

(4) 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-가	1층 (제조업소)	750,000	40	6	6	34	34/40	663,000	-

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	97,461,000
	합 계	97,461,000
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.	

2. 기타 참고사항

--

건물 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-가	전라북도 순창군 구림면 운북리 [도로명주소] 전라북도 순창군 구림면 단풍마을길 15	334-1	제2종 근린생활 시설	일반철골구조 기타지붕 단층	153	153	637,000	97,461,000	750,000 x 34/40
합 계								₩97,461,000.-	
				이	하	여	백		

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조

4. 기타설비

7. 기타
2. 이용상황

5. 부합물 및 종물관계
3. 냉난방설비

6. 공부와의 차이

1. 건물의 구조

기호 1-가) : 일반철골구조 기타지붕 단층건으로

- 외 벽 : 판넬 등 마감.
- 내 벽 : 판넬, 타일붙임 등 마감.
- 바 닥 : 우레탄 코팅 등 마감.
- 창 호 : 샷시창호임.

2. 이용상황

제조업소 (현황 공실) 상태임.

3. 냉난방설비

--

4. 기타설비

위생 및 급배수설비 등이 구비되어 있음.

5. 부합물 및 종물관계

--

6. 공부와의 차이

--

건물 감정평가요항표

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

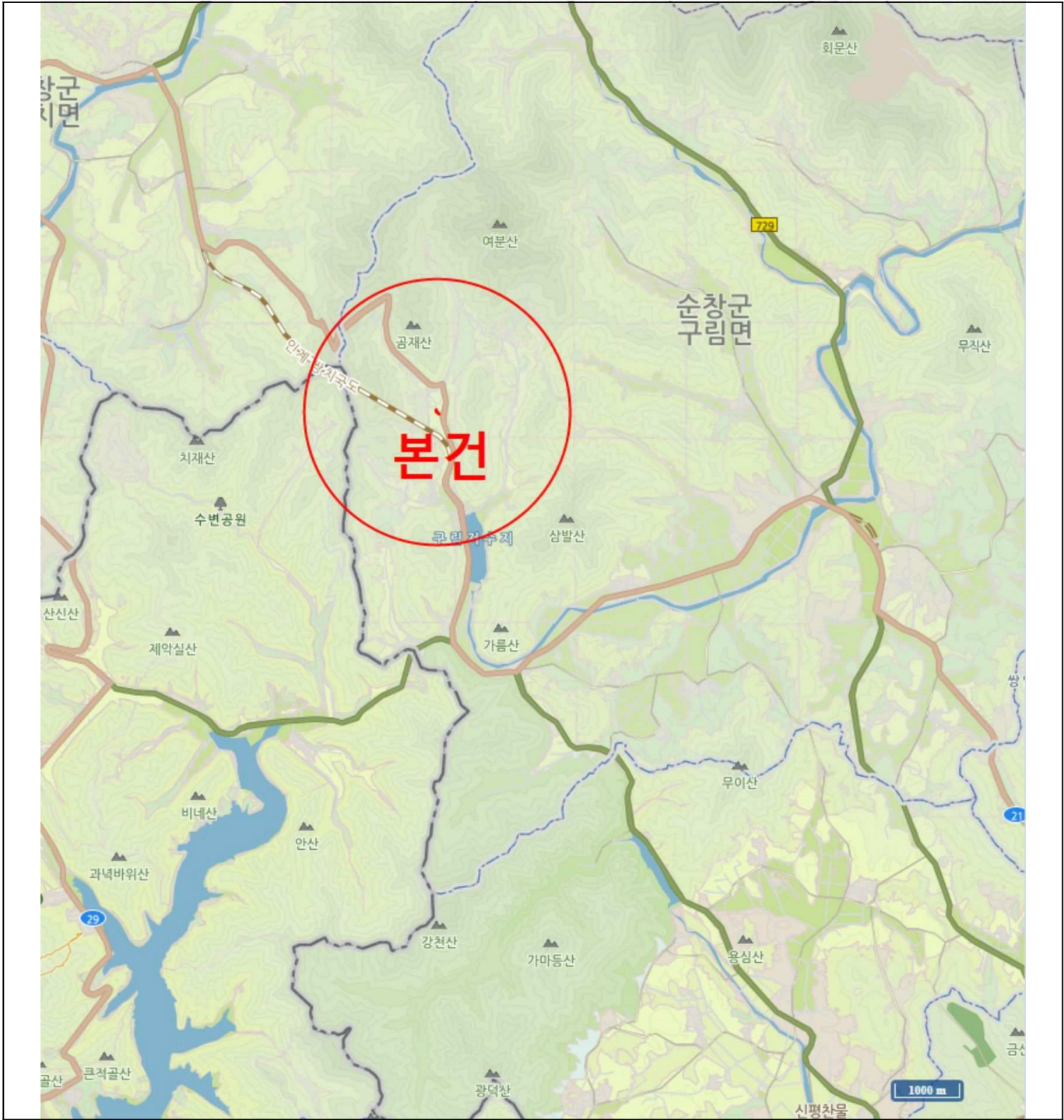
7. 기타

--

광역위치도



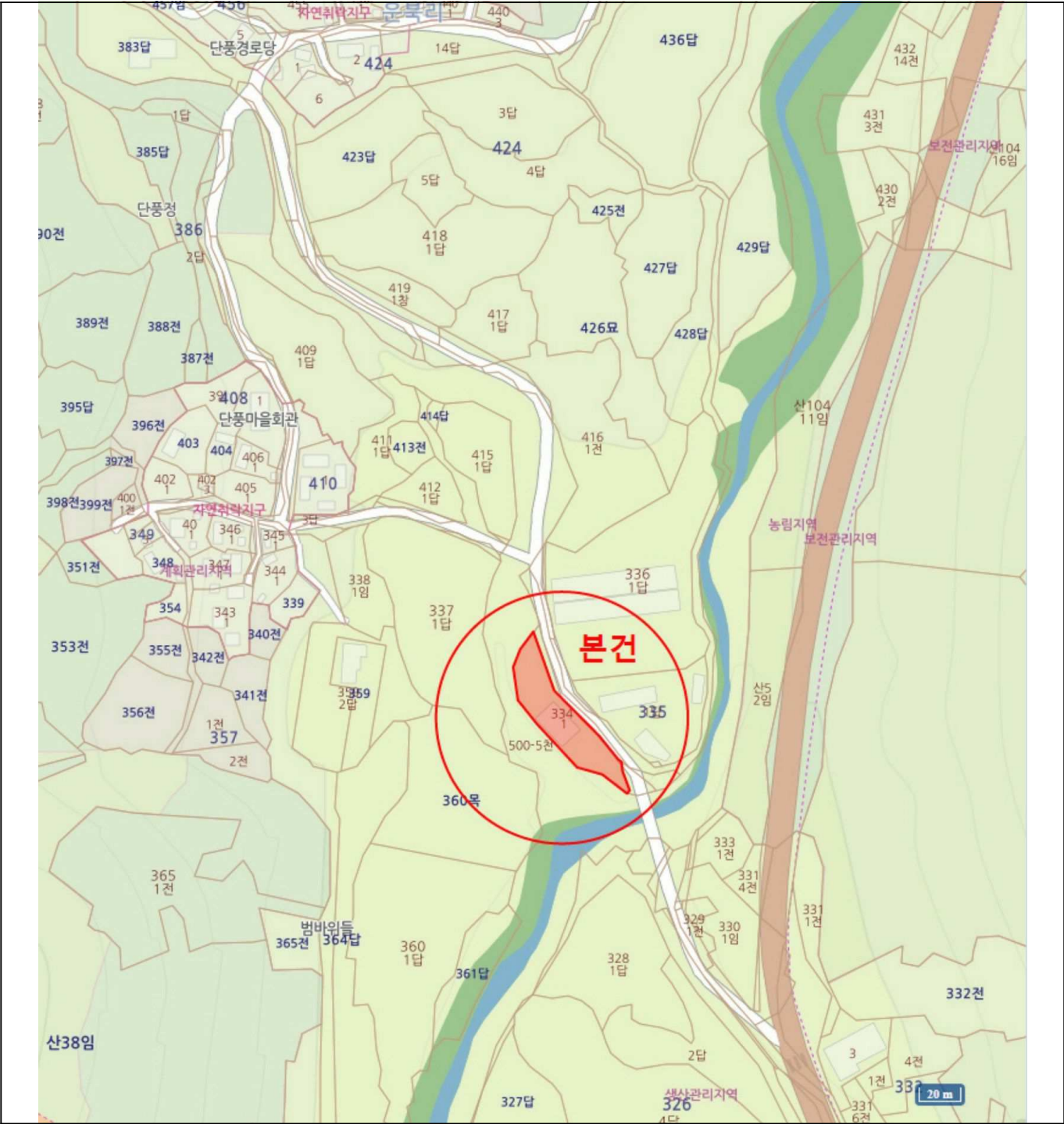
소재지	전북특별자치도 순창군 구림면 운북리 334-1
-----	---------------------------

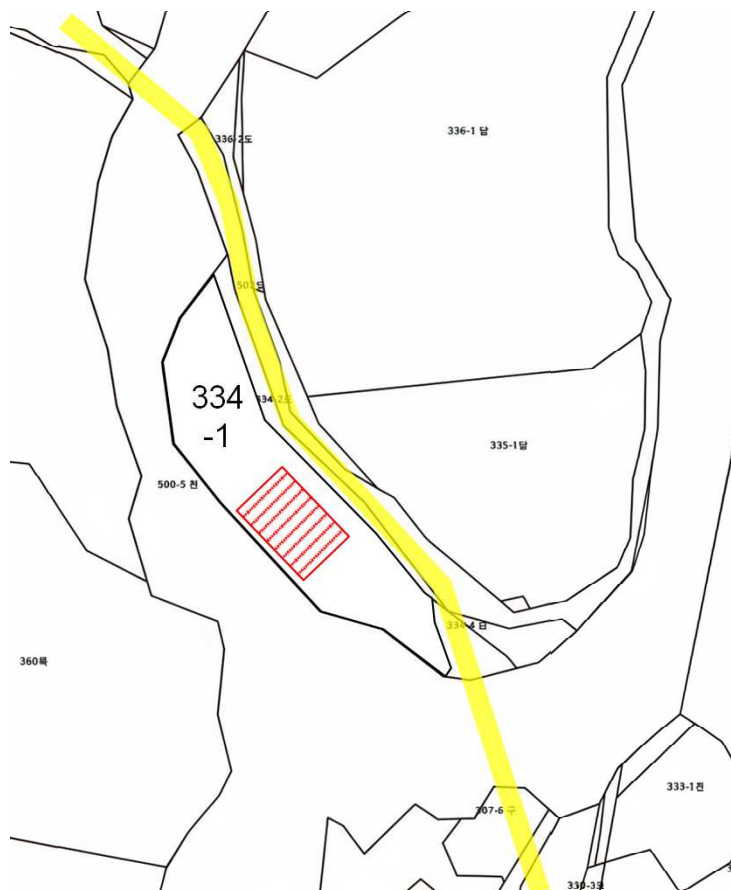


위 치 도



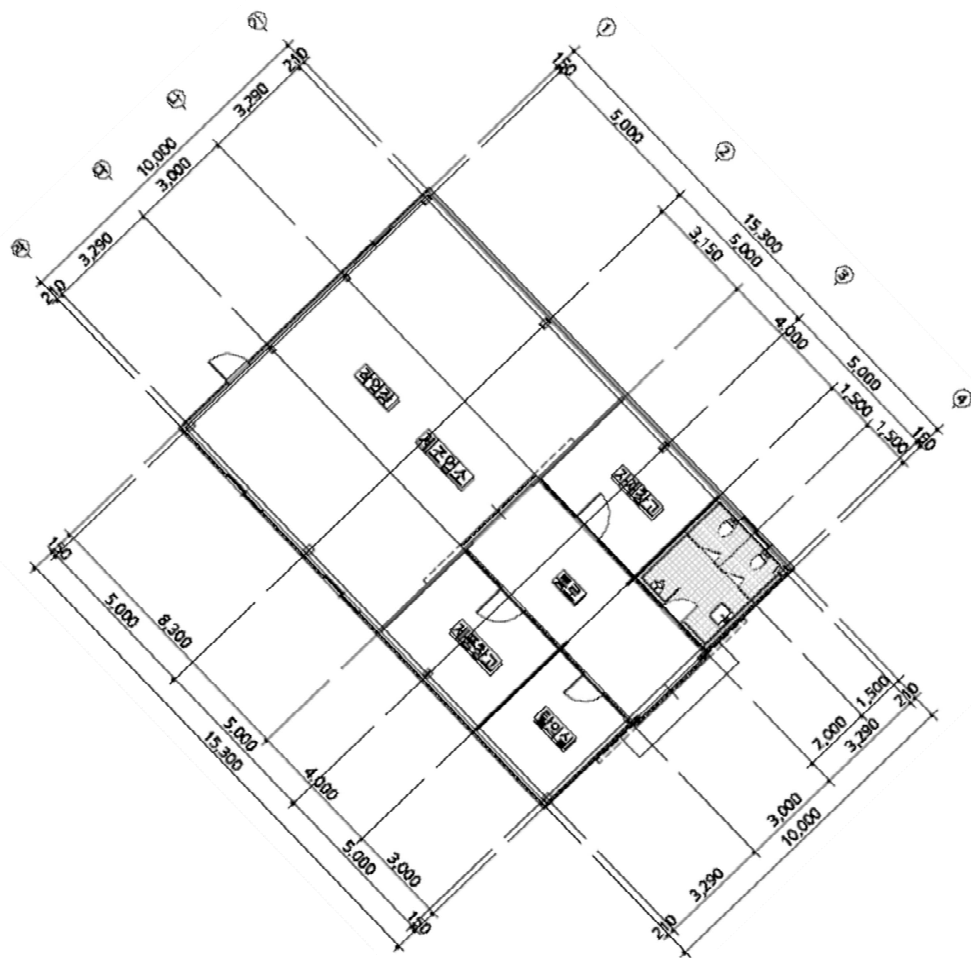
소재지 전북특별자치도 순창군 구림면 운북리 334-1





대상물건 : 전북특별자치도 순창군 구림면 운북리 334-1

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		제시외건물
		도 시 계 획 선		평가건물 2층		평가제외건물



범례	
	평가대상토지
	도 로 선
	도 시 계 획 선
	용도지역구분선
	평가건물 1층
	평가건물 2층
	평가건물 3층이상
	제시외건물
	평가제외건물

사 진 용 지



본건 및 본건 주위 전경

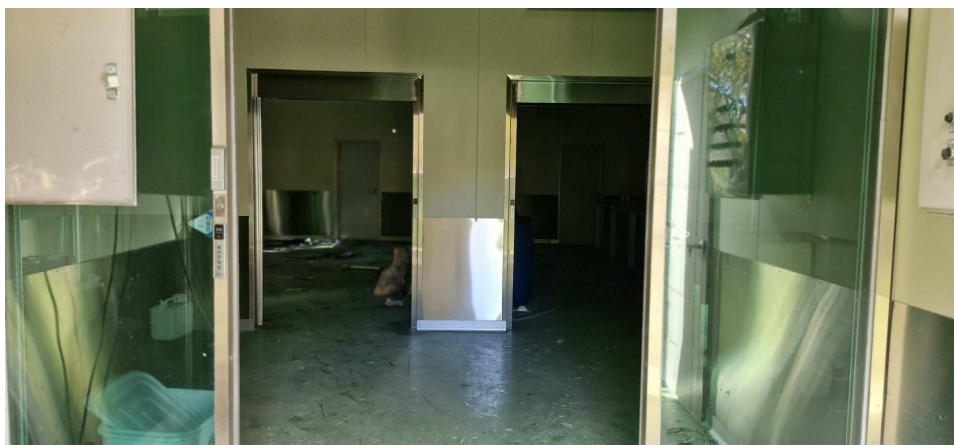


본 건 전 경

사 진 용 지



본 건 전 경



본 건 전 경

회 보 서

우)54865 전북특별자치도 전주시 덕진구 기지로 77 (장동, 대방 디엠시티)
302동 2층 A-281호
E-Mail : yeyeon@kapaland.co.kr

TEL. 010-7221-1592
FAX. 0505-182-3343

문서번호 : Y2025-1107-003

시행일자 : 2025-11-17

수 신 : 한국자산관리공사 전북지역본부

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재 · 공 람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

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

2. 2025.11.07자 귀 제 『2025-14530-A01』 호로 의뢰하신 『전북특별자치도 순창군 구림면
운북리 334-1 소재 물건 (2025-14530-A01)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여
회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

예연감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 010-7221-1592, FAX: 0505-182-3343)

문서번호 : Y2025-1107-003

수 신 : 한국자산관리공사 전북지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.11.07 자 귀 제 『 2025-14530-A01 』 호로

의뢰하신 『 전북특별자치도 순창군 구림면 운북리 334-1 』 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		252,207	200,000+47,461,000 x 11/10,000=252,207 * 여비 : 전주시 - 순창군 구림면 * 공부발급비 : 2,700원 * 기타실비 (사진4매) : 8,000원
실	여 비	103,800	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	2,700	
	기타 실비	8,000	
비	소 계	114,500	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		366,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		36,600	
합 계		402,600	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		402,600	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

카카오뱅크 : 3333-17-9400775(예금주:이정환(예연감정평가사사무소))

예연감정평가사사무소

이정환