

# 감정평가서

감정의뢰인	전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현중
건 명	박오석 소유물건(2025타경30404)
감정서번호	J250905-02호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 우리 법인은 책임을 지지 않습니다.



**프라임감정평가법인(주) 전북지사**

(54962) 전북특별자치도 전주시 완산구 마전중앙로 21, 302호

TEL.(063)227-9986

FAX.(063)227-9987

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사 정승열 (인)

프라임감정평가법인(주) 전북지사 지사장 정승열 (서명또는인)

감정평가액	이억이천사백칠십이만사백원정(₩224,720,400.-)					
의뢰인	전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현중		감정평가 목적	법원경매		
제출처	전주지방법원 정읍지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박오석 (2025타경30404)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.09.15	2025.09.05 ~ 2025.09.15	2025.09.15	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	토지	955	토지	1,871	-	134,167,000
		916				
		1,081x----- 1,081				
건물	403.9	건물	403.9	-	90,217,400	
제시외건물	(16.8)	제시외건물	16.8	-	336,000	
합계						₩224,720,400
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사				(인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I | 감정평가의 개요

### 1. 감정평가 목적 및 기준

본건은 전북특별자치도 부안군 동진면 장등리 소재 “고마제” 남동측 인근에 위치하는 부동산 (토지 및 건물)에 대한 전주지방법원 정읍지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건으로서, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관련 제 법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였음.

### 2. 기준시점 및 결정이유

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 09월 15일임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2025년 09월 05일 ~ 2025년 09월 15일까지 현장조사에 임하여, 목록표시근거에 따른 대상물건에 대하여 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 ‘시장가치’ 기준으로 감정평가액을 결정함.

#### 2) 감정평가 조건(의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토)

별도 감정평가조건 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가방법 (『감정평가에 관한 규칙』 제2조)

### 1) 공시지가기준법

감정평가의 대상이 된 토지(이하“대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.

### 2) 원가방식(원가법, 적산법)

#### ① 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

#### ② 적산법

대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료[(賃貸料), 사용료를 포함한다. 이하 같다]를 산정하는 감정평가방법.

### 3) 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법)

#### ① 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

#### ② 임대사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 수익방식(수익환원법, 수익분석법)

### ① 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

### ② 수익분석법

일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법.

## 6. 감정평가방법의 적용

1) 『감정평가에 관한 규칙』 제7조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가액을 결정함.

### 2) 토지의 평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 따라 주된 평가방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액과 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하되 해당 토지의 제반 가격형성요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합적으로 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 3) 건물의 평가방법

물건의 특성상 비교방식 및 수익방식 등의 적용이 곤란한바, 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 그 밖의 사항

- 가. 일련번호(1,4)토지는 건축물의 관련지번으로서, 용도상 불가분의 관계에 있는 바 일단지로 감정평가하였음.
- 나. 일련번호(3-나)는 공부상 스레이트지붕이나, 현황은 강판지붕으로 상이함.
- 다. 일련번호(5)토지는 공유지분 토지로서 지분별 위치확인이 곤란하여 전체 면적을 기준한 평균가격으로 감정평가하였고, 공부상 지분비율에 의거 면적 사정하였음.
- 라. 일련번호(5)토지는 개략적인 목측상 현황 일부가 '도로'로 이용중인 것으로 사료되나, 그 면적이 미미하여 이에 구매없이 감정평가하였음.
- 마. 일련번호(5)토지에 후첨 "사진용지"와 같이 제시외 수목(매실나무, 감나무, 소나무 등)이 식재되어 있으나, 평가목적(강제경매) 및 공유지분의 특성, 정확한 수종, 수량, 수령 등이 미상으로 감정평가에서 제외하였으며, 토지는 이에 구매없이 감정평가하였음.
- 바. 후첨, '지적 및 건물개황도'와 같이 부합물 또는 종물 형태의 제시외건물(ㄱ)이 소재하는 바, 귀 요청에 의거 감정인의 개략적인 실측면적으로 사정하여 평가하되, 토지는 이에 구매없이 감정평가하였음.
- 사. 일련번호(1,4)토지에 후첨 "사진용지"와 같이 이동이 가능한 제시외 저온창고가 소재하나 평가목적 등을 고려하여 감정평가에서 제외하였으며, 토지는 이에 구매없이 감정평가하였음.
- 아. 본건은 개략적인 목측으로 위치, 현황 등을 확인하였으며, 정확한 위치 및 경계, 현황 등은 별도의 지적측량 등을 요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 대상 부동산의 개요

### 1. 평가대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	부안군 동진면 장등리 704-3	창고 용지	413	일단의 창고 부지	계획 관리	일단의 부정형 평지	24,600
4	부안군 동진면 장등리 704-2	창고 용지	542		계획 관리		24,600
5	부안군 동진면 하장리 589-1	전	1,081 ×916/1,081 =916	전, 일부 도로	생산 관리	부정형 완경사	17,100

### 2. 평가대상 건물

일련 번호	소재지	용도	구조	면적 (㎡)	사용승인일자
2- 가	부안군 동진면 장등리 704-2,704-3	냉장창고	경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층	56.7	2015.06.19
3- 나		창고	시멘트벽돌조 스레이트지붕 단층 (현황 강판지붕)	347.2	1976.01.01

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

#### 나. 비교표준지의 선정

##### 1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

##### 2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

일련번호	표준지	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m <sup>2</sup> )
1,4	A	동진면 장등리 662-1	대	196 일단지	단독주택	계획관리	소로한면	사다리평지	41,600
5	B	동진면 장등리 73-1	답	4,512	답	생산관리	세로(가)	가장형평지	15,700

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였음.

구분	용도지역	지가변동률(%)	계산식
표준지 (A)	계획관리지역	-0.081	전북특별자치도 부안군 (25.01.01~25.09.15) 2025.01.01.~2025.07.31:-0.022 2025.07.01~2025.07.31:-0.040  $(1-0.00022) * (1-0.00040 * 46/31)$ $\approx 0.99919$
표준지 (B)	생산관리지역	-0.121	전북특별자치도 부안군 (25.01.01~25.09.15) 2025.01.01~2025.07.31:-0.045 2025.07.01~2025.07.31:-0.051  $(1-0.00045) * (1-0.00051 * 46/31)$ $\approx 0.99879$

※ 해당월의 지가변동률이 미고시되었을 경우에는 최근 발표된 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

## 라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

- 일련번호(1,4)

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)	
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
토지이용상황	토지이용상황 등	
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 일련번호(5)

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 항 목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저 (경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호(1,4) /비교표준지(A)	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
	일련번호(1,4)는 비교표준지(A)와 비교하여 가로조건(도로의 폭)에서 열세임.						
일련번호(5) /비교표준지(B)	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
	일련번호(5)는 비교표준지(B)와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 열세임.						

## 바. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것’으로, 『감정평가에 관한 규칙』제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 2) 산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\
 &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA-HUB PLUS)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
#1	동진면 하장리 000-0	대	399	계획 관리	60,000	법원 경매	2022.06.15
#2	동진면 장등리 000	대	1,507.3	계획 관리	55,000	시가 참고	2022.05.18
#3	동진면 장등리 000-00	전	330.1	생산 관리	33,000	시가 참고	2025.05.20
#4	동진면 장등리 000-0	전	542	생산 관리	33,000	시가 참고	2022.05.18

## 4) 인근 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#5	동진면 장등리 000	대	188	계획 관리	11,130,000	59,202	2024.03.02
#6	동진면 장등리 000-00	전	328.9	생산 관리	11,183,000	34,001	2025.05.14

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적.

## 5) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 본건 인근 대지 시세는 위치 등에 따라 @90,000원/㎡~120,000원/㎡ 정도임.</li> <li>- 본건 인근 농경지 시세는 위치 등에 따라 @30,000원/㎡~40,000원/㎡ 정도임.</li> </ul>
----------	--

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 그 밖의 요인 분석

### ■ 적용사례 선정

적용사례	일련번호(#1,#3)
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

### ■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2022.06.15 ~ 2025.09.15	1.02472	부안군 계획관리지역
#3	2025.05.20 ~ 2025.09.15	0.99871	부안군 생산관리지역

### ■ 지역요인 비교

- 비교표준지와 적용사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

### ■ 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) /적용사례(#1)	1.15	1.10	1.50	1.00	1.00	1.00	1.898
	비교표준지(A)는 적용사례(#1)과 비교하여 가로조건(도로의 폭 등) 및 접근조건(접근성), 환경조건(자연환경) 등에서 우세함.						
비교표준지(B) /적용사례(#3)	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.150
	비교표준지(B)는 적용사례(#3)과 비교하여 가로조건(도로의 상태)에서 우세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 그 밖의 요인 보정치 산정

### - 비교표준지(A)와 적용사례(#1)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	60,000	1.02472	1.000	1.898	116,695	2.807
기준시점 표준지가격	41,600	0.99919	-	-	41,566	

### - 비교표준지(B)와 적용사례(#3)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	33,000	0.99871	1.000	1.150	37,901	2.417
기준시점 표준지가격	15,700	0.99879	-	-	15,681	

## 7) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	계획관리지역	2.80
B	생산관리지역	2.41

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 1) 토지단가 산정

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,4	41,600	0.99919	1.000	0.900	2.80	104,747	105,000
5	15,700	0.99879	1.000	0.970	2.41	36,657	37,000

### 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1,4	955	105,000	100,275,000	-
5	1,081 ×916/1,081 =916	37,000	33,892,000	공유지분
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			134,167,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법

### 가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 나. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래 사례를 비교사례로 선정함.

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#5	동진면 장등리 000	대	188	계획 관리	11,130,000	59,202	2024.03.02
#6	동진면 장등리 000-00	전	328.9	생산 관리	11,183,000	34,001	2025.05.14

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적.

### 다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#5	2024.03.02 ~ 2025.09.15	1.00255	부안군 계획관리지역
#6	2025.05.14 ~ 2025.09.15	0.99879	부안군 생산관리지역

## 마. 지역요인 비교

- 본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.(1.000)

## 바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
일련번호(1,4) /거래사례(#5)	1.20	1.10	1.50	1.00	1.00	1.00	1.980
	일련번호(1,4)는 거래사례(#5)와 비교하여 가로조건(도로의 상태 등) 및 접근조건(접근성), 환경조건(자연환경) 등에서 우세함.						
일련번호(5) /거래사례(#6)	1.15	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.116
	일련번호(5)는 거래사례(#6)과 비교하여 가로조건(도로의 상태)에서 우세하며, 획지조건(형상 등)에서 열세임.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

### 1) 토지단가 산정

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,4	59,202	1.000	1.00255	1.000	1.980	117,518	118,000
5	34,001	1.000	0.99879	1.000	1.116	37,899	38,000

### 2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1,4	955	118,000	112,690,000	-
5	1,081 ×916/1,081 =916	38,000	34,808,000	공유지분
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			<u>147,498,000</u>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 토지가액의 결정

### 가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토지	134,167,000	147,498,000	-

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 나. 토지가액의 결정

구분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	955	100,275,000	-
	$1,081 \times 916 / 1,081 = 916$	33,892,000	공유지분
감정평가액(합계)		134,167,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 건물가액의 산출근거

### 1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국부동산연구원/한국감정평가사협회 발간 건축물 재조달원가 자료집의 표준단가와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

#### 가. 표준단가

(출처 : 2024년도 건축물 재조달원가 자료집)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
05-04-02-02	일반창고	벽돌조/철골지붕틀/ 소골스레이트/4.5m	4	719,000	40 (35~45)
05-06-06-10	저온창고	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/5.5m	3	1,103,000	35 (30~40)

#### 나. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 전기설비 및 냉장설비 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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 결정함.

일련번호		재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수 결정	비 고
2-가	단층	900,000	35	-
3-나	단층	700,000	45	-

## 3. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 물리적 감가액 등을 산정하  
되, 건물의 관리상태 및 현상 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 건물가액의 결정

### 가. 건물단가 결정

일련번호		재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
2-가	단층	900,000	35	10	10	25	642,857	642,000	-
3-나	단층	700,000	45	49	35	10	155,556	155,000	관찰감가

### 나. 건물가액의 결정

일련번호		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
2-가	단층	56.7	642,000	36,401,400	-
3-나	단층	347.2	155,000	53,816,000	관찰감가
감정평가액(합계)				90,217,400	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

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

### 2. 감정평가액 결정

구 분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	955	100,275,000	-
	$1,081 \times 916 / 1,081 = 916$	33,892,000	공유지분
건 물	403.9	90,217,400	-
제시외건물	16.8	336,000	-
감정평가액(합계)		224,720,400	

# (토지,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	전북특별자치도 부안군 동진면 장등리	704-3	창고용지	계획관리지역	413	413	105,000	43,365,000	일련번호 (1,4)일단지
2 -가	전북특별자치도 부안군 동진면 장등리 [도로명주소] 전북특별자치도 부안군 동진면 고마제로 135-1	704-2, 704-3 위 지상 주2동호	냉장창고	경량철골구조 샌드위치판넬 지붕 단층	56.7	56.7	642,000	36,401,400	900,000 x 25/35
3 -나	전북특별자치도 부안군 동진면 장등리	704-2 위 지상	창고	시멘트벽돌조 스레이트지붕 단층	347.2	347.2	155,000	53,816,000	700,000 x 10/45 관찰감가, 현황 704-2, 704-3번지 소재, 강판지붕
4	전북특별자치도 부안군 동진면 장등리	704-2	창고용지	계획관리지역	542	542	105,000	56,910,000	
5	전북특별자치도 부안군 동진면 하장리	589-1	전	생산관리지역	916 1,081x--- 1,081	916	37,000	33,892,000	공유지분, 일부 도로
<b>소 계</b>								<b>₩224,384,400</b>	

# (토지,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	
ㄱ	제시외 건물 전북특별자치도 부안군 동진면 장등리	704-2, 704-3 위 지상	창고	경량철골조 강판지붕 단층	(16.8)	16.8	20,000	336,000	60,000 x 10/30 관찰감가
	<b>소 계</b>							<b>₩336,000</b>	
	<b>합 계</b>							<b>₩224,720,400.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경  
(4) 인접 도로상태  
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황  
(5) 토지이용계획 및 제한상태  
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태  
(6) 제시목록 외의 물건

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 전북특별자치도 부안군 동진면 장등리 소재 "고마제" 남동측 인근에 위치하며, 주위환경은 단독주택 및 농경지 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근 도로변으로 버스 승강장이 위치하고 있어 전반적인 교통사정은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호(1,4)은 일단의 부정형의 평지로서, 조사일 현재 창고부지로 이용중임.  
일련번호(5)는 부정형의 완경사지로서, 조사일 현재 전 및 일부 도로로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

일련번호(1,4)는 남동측으로 개설된 도로를 통하여 접근함.  
일련번호(5)는 북측 및 동측으로 개설된 도로를 통하여 접근함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역중 모든축종사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

일련번호(4) 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(일부제한구역중 모든축종사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

일련번호(5) 생산관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2019-01-29)(일부제한구역중 모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

# 토지감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경  
(4) 인접 도로상태  
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황  
(5) 토지이용계획 및 제한상태  
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태  
(6) 제시목록 외의 물건

(6) 제시목록 외의 물건

--

(7) 공부와의 차이

일련번호(5)토지는 공부상 지목은 '전'이나, 현황은 전 및 일부 도로로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 일련번호(1,4) 토지상에 후첨 "사진용지"와 같이 이동이 가능한 저온창고가 소재함.

# 건물감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 중물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

## (1) 건물의 구조

일련번호(2-가) 경량철골조 샌드위치판넬지붕 단층으로서,  
외벽, 배벽 : 판넬 등 마감.  
일련번호(3-나) 시멘트벽돌조 강판지붕 단층으로서,  
외벽, 내벽 : 모르타르위 페인트 마감.

## (2) 이용상태

일련번호(2-가)는 냉장창고, 일련번호(3-나)는 창고로 이용중임.

## (3) 설비내역

기본적인 전기설비 및 냉장설비 등이 되어있음.

## (4) 부합물 및 중물

후첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외건물(ㄱ)이 소재함.

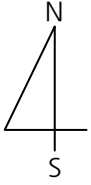
## (5) 공부와의 차이

일련번호(3-나)는 공부상 소재지번 및 지붕구조는 704-2번지 및 스테이트지붕이나, 현황은 704-2, 704-3번지에 소재하고 강판지붕으로 상이함.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.
- 기 타 : --

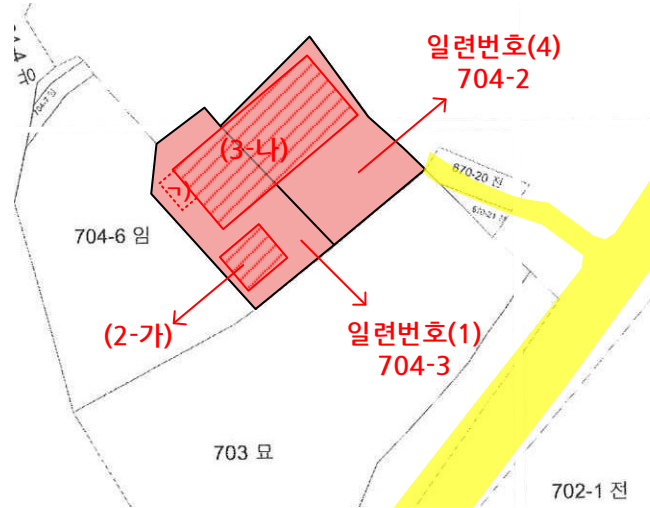
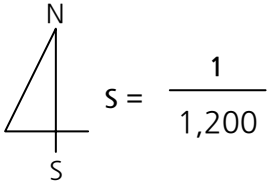
# 위 치 도



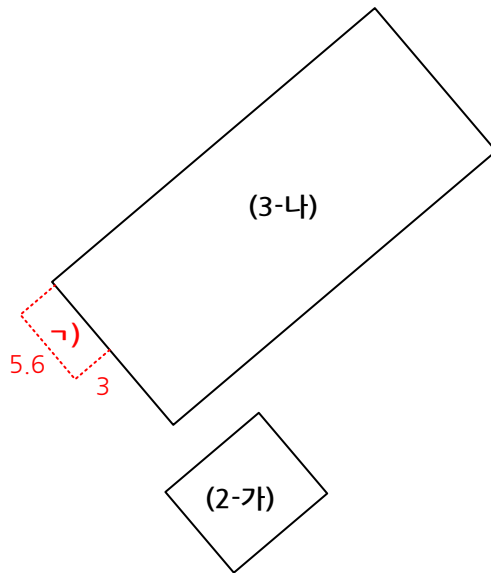
소재지      전북특별자치도 부안군 동진면 장등리 704-3번지 외



# 지적 및 건물개황도












$S = \frac{1}{500}$

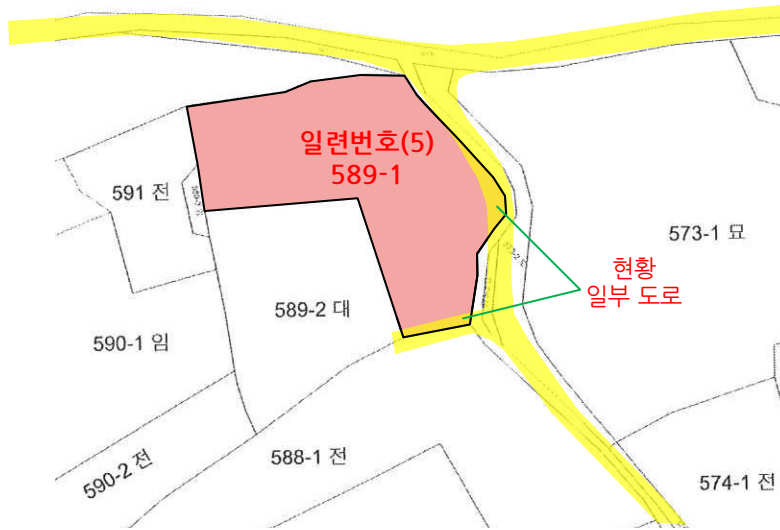
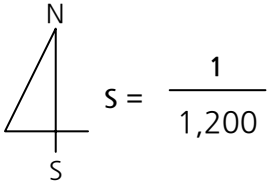











\* 평가면적 \*  
일련번호(2-가) : 56.7㎡  
일련번호(3-나) : 347.2㎡

\* 제시외 건물 \*  
ㄱ) 경량철골조 강판지붕 단층 창고 약 16.8㎡

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		구거		평가건물 2층		제시외건물

# 지적개황도



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		구거		평가건물 2층		제시외건물



(1~4)



(1~4)



(2- )



(3- )



(5)



(5)



(5)



(5)



( )

# 프 라 임 감 정 평 가 법 인 (주)

(54962) 전북특별자치도 전주시 완산구 마전중앙로 21, 302호

/Tel.(063)227-9986

/Fax.(063)227-9987

문서번호: J250905-02

시행일자: 2025. 09. 15

수 신: 전주지방법원 정읍지원  
사법보좌관 최현중

참 조: 경매2계

제 목: 감 정 평 가 회 보

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

1. 우리 프라임감정평가법인(주)의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025. 09. 04.자 귀 제 『2025타경30404』 호로 의뢰하신 『박오석 소유물건』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부  
2. 청 구 서 1 부 끝.

프라임감정평가법인(주) 전북지사장

# 청 구 서

감정평가서번호 : J250905-02호

전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현종 귀하

一 金 七 十 一 万 八 千 八 百 元 整 (₩701,800.-)

2025. 09. 04자 귀 제 『 2025타경30404 』 호로 의뢰하신 『 박오석 소유물건 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정료의 산정기준 등에 관한 예규’ 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청구내역-

과 목	금 액	비 고
(가) 평가수수료	353,754	※ 평가수수료 (250,000+174,720,400 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 353,754
(나) 여비	272,000	
토지조사비	-	
물건조사비	-	
실공부발급비	8,000	
기타실비	5,000	
비특별용역비	-	
소 계	285,000	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)	<b>₩638,000</b>	
부가가치세	₩63,800	
총 계	<b>₩701,800</b>	
기납부착수금	-	
정산청구액	<b>₩701,800</b>	

- ※ 수수료 입금시 입금자 명의를 소유자 또는 감정서번호(J250905-02)로 하여주시기 바랍니다.
- ※ 세금계산서 발행을 원하는 경우 입금 후 바로 전화주시기 바랍니다.
- ※ 연락이 안될 경우 국세청이 지정한 코드로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 전북은행

1013-01-4714207

프라임감정평가법인(주) 전북지사

2025년 09월 15일

프라임감정평가법인(주) 전북지사

(54962) 전북특별자치도 전주시 완산구 마전중앙로 21, 302호

TEL. (063)227-9986

FAX. (063)227-9987

[ 공급자(사업자)등록번호 : 467-85-01887 ]