

감정평가서

건명	경상북도 봉화군 상운면 하눌리 896-1 소재 물건 (2025-09529-A01)
의뢰인	한국자산관리공사 대구경북지역본부
감정서번호	250724-176

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사
확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며
이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

현감정평가사사무소

(건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

권순식

감정평가액	일억구백오만삼천팔백원정(₩109,053,800.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 대구경북지역본부 (2025-09529-A01)	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 대구경북지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	진성호	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록 외	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.27	2025.07.26 ~ 2025.07.27	2025.08.05		
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	275.35	건물	275.35	-	99,526,800
	제시외건물	(123)	제시외건물	(123)	-	9,527,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩109,053,800
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 위치 및 평가목적

본건 기호(1)(2)건물은 경상북도 봉화군 상운면 하눌리 소재 ‘신기마을’ 북서측 인근에 위치하는 부동산(건물- 제2종근린생활시설: 제조업소)으로서 한국자산관리공사 대구경북지역본부에서 시행하는 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준시점 및 가격조사일

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거 가격조사 완료일인 2025년 07월 27일을 기준으로 하였으며 가격조사일은 2025년 07월 26일~27일임.

3. 기준가치 및 감정평가에 관한 조건

1) 기준가치: 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 1항에 의한 시장가치를 기준으로 평가하였음.

“시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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 가액(價額)을 말한다.

2) 감정평가에 관한 조건: 별도 조건없음.

4. 감정 목적물

기호	소재지	지번	용도	면적 (㎡)	구조	소유자	비고
1	경상북도 봉화군 상운면 하눌리	896- 1 위지상	제2종 근린생활시설 (제조업소)	213.6	경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층	진성호	-
2	”	”	”	61.75	경량철골구조 판넬지붕 단층	”	실제 ‘주거용’

※ 기타 제시외 건물 소재함.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 평가방법

1. 부동산의 일반적 평가방법

- 1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한규칙 제12조」 등 관계법령과 감정감정평가에 관한 일반이론 등에 의거할 때 감정평가는 부동산에 대한 인근거래사례와 비교하여 산출하는 비교방식, 대상 부동산의 건축원가 등에 의거한 원가방식, 대상 부동산의 장래 기대수익을 고려하여 산정하는 수익방식 등이 있으며 그 결과에 따라 시산가액 조정절차를 거쳐 대상 부동산의 가격을 평가함이 법적, 이론적 일반평가방식임.

<감정평가에 관한 규칙>

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. <개정 2022. 1. 21.>

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. <개정 2022. 1. 21.>
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 2) 그러나 위의 평가방식중 거래사례에 의한 비교방식은 동종, 유사 부동산의 거래사례 선택이 어렵고 또한 비준에 자의성이 개제되는 등의 한계가 있으며, 장래수익을 추정하여 현재가치화한 수익방식은 장래 수익추정의 어려움과 환원방식 및 환원이율 적용의 한계가 있어 적용에 어려움이 있는 바 시산가액 조정절차의 현실적 이용에 어려움이 있음. 그러므로 본건 부동산의 평가는 아래와 같은 원가방식으로 평가함이 타당함.

2. 본건 부동산(건물)의 평가방식의 적용

- 1) 건축원가 등에 의거한 원가방식이 타당한 바 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 등에 의한 구조, 사용자재, 용도와 시공정도, 부대설비, 관리상태 등 제반사항 등을 종합 참작한 원가법으로 평가하였음. 단 제시외건물은 현상 등을 감안 관찰감가를 병용하였음.
- 2) 단 본건의 평가는 토지를 수반하지 아니하는 건물만의 평가로서 당해 토지와는 무관하게 건물만의 정상가격으로 평가하였음.
- 3) 본 건물에 부수된 제시외 건물이 소재하는 바, 본 건물의 부합물로서 일괄 처리함이 타당한 것으로 판단 정상평가하였으니 일괄처분여부 확인하시기 바랍니다.(별첨 ‘건물현황도’ 참조)
- 4) 한편 본 제시외 건물외 컨테이너 구조물 2개가 소재하나 철거 이동이 용이한 구조인 바, 본 평가에서는 제외하였음.(별첨 ‘사진용지’ 참조)

III. 건물 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 대상건물 개요

기호	구조	면적 (㎡)	용도	사용승인일	비고
1	경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층	213.6	제2종근린생활 시설 (제조업소)	2009.02.23	-
2	경량철골구조 판넬지붕 단층	61.75	"	"	실제 '주거용'

※ 주요설비: 위생설비 및 급배수설비 및 기호(1)중 일부인 저온저장고 관련 기계설비와 기호(2)의 바닥 난방설비 등.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 평가산식

$$\text{재조달원가} \times \text{감가수정}(\text{잔존년수} / \text{총내용년수}) = \text{감정평가액}$$

4. 재조달원가 및 내용년수의 결정

1) 표준단가 검토

<출처: 건물신축단가표(한국부동산원, 2024)>

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수 (년)
5- 1- 6- 11	일반창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치 판넬잇기	3	732,000	35 (30~ 40)
5- 2- 6- 2	저온창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치 판넬잇기	2	1,071,000	35 (30~ 40)
1- 1- 8- 9	조립식주택	샌드위치판넬 조립식샌드위치 판넬지붕	3	756,000	35 (30~ 40)

2) 부대설비 보정단가 검토

설비종류	설비내역	보정단가
전기설비	기본적인 전기설비	재조달원가에 감안
위생,급배수설비	위생설비 및 급배수설비	재조달원가에 감안
기타설비	기타 저온저장고 관련 기계설비 ,바닥난방설비 등	재조달원가에 감안

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 재조달원가 및 내용년수의 결정

상기 사항을 기준으로 건물신축단가표(한국부동산원 발간) 및 본건 건물의 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 기능적, 경제적 감가요인 및 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가 및 내용년수를 아래와 같이 결정함.

기호	재조달원가 (원/㎡)	내용년수 (년)	비고
1	580,000	40	일부 '저온저장고' 감안
2	680,000	40	'주거용' 감안
제시외건물(ㄱ)	140,000	30	-
제시외건물(ㄴ)	210,000	30	-
제시외건물(ㄷ)	210,000	30	-

5. 건물 감정평가액(단가)의 결정

기호	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수 (년)	실제 경과년수 (년)	유효 경과년수 (년)	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
1	580,000	40	16	16	24/40	348,000
2	680,000	40	16	16	24/40	408,000
제시외건물 (ㄱ)	140,000	30	-	15	15/30	70,000
제시외건물 (ㄴ)	210,000	30	-	15	15/30	105,000
제시외건물 (ㄷ)	210,000	30	-	15	15/30	105,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수

※ 실제 경과년수= 물리적인 만년경과년수

※ 유효 경과년수= 물리적이 아닌 기능적,경제적경과년수

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 건물 감정평가액의 결정

‘평가결론’ 참조

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견(평가결론)

1. 건물의 현상 등과 본건 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 원가법에 의한 건물평가액이 그 합리성이 인정됨으로 이를 대상부동산의 평가액으로 결정함.

2. 감정평가액

1) 평가액 요약

기호	소재지	용도	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가금액 (원)	비고
1	봉화군 상운면 하눌리 896-1 위지상	제2종근린 생활시설 (제조업소)	213.6	348,000	74,332,800	일부 저온저장고 감안
2	"	"	61.75	408,000	25,194,000	주거용
제시외건물 (ㄱ)	"	창고	96.8	70,000	6,776,000	-
제시외건물 (ㄴ)	"	창고	2.6	105,000	273,000	-
제시외건물 (ㄷ)	"	다용도실	23.6	105,000	2,478,000	-
합계					109,053,800	

2) 상세내역: 별첨 ‘(건물)감정평가명세표’ 참조

V. 기타(그 밖의 사항)

없음.

(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	경상북도 봉화군 상운면 하눌리 [도로명주소] 경상북도 봉화군 상운면 예봉로 1661	896-1 위지상	제2종근린 생활시설 (제조업소)	경량철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층	213.6	213.6	348,000	74,332,800	580,000 *24/40 일부 '저온 저장고' 감안평가
2	"	896-1 위지상	제2종근린 생활시설 (제조업소)	경량철골구조 판넬지붕 단층	61.75	61.75	408,000	25,194,000	680,000 *24/40, 실제 '주거용' 감안평가
ㄱ	<제시외건물> "	896-1 위지상	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(96.8)	96.8	70,000	6,776,000	140,000 *15/30, 관찰감가
ㄴ	"	"	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(2.6)	2.6	105,000	273,000	210,000 *15/30, 관찰감가
ㄷ	"	"	다용도실	벽체이용 판넬지붕 단층	(23.6)	23.6	105,000	2,478,000	210,000 *15/30, 관찰감가
합 계								₩109,053,800.-	
				이	하	여	백		

건 물 평 가 요 항 표

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

1. 건물의 구조

기호(1): 경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층 건물로서
사용승인일자: 2009.02.23.
외벽: pvc 사이딩 및 판넬마감
내벽: 판넬 마감
바닥: 시멘 몰탈 및 타일 마감 등
창호: 샷시 창호임.

기호(2): 경량철골구조 판넬지붕 단층 건물로서
사용승인일자: 2009.02.23.
외벽: pvc 사이딩 및 판넬마감
내벽: 판넬, 벽지 마감
바닥: 장판지 및 타일 마감 등
창호: 샷시 창호임.

제시외건물(ㄱ): 경량 철골조 판넬지붕 단층
내,외벽: 판넬마감
바닥: 시멘 몰탈마감

제시외건물(ㄴ): 판넬조 판넬지붕 단층
내,외벽: 판넬마감
바닥: 시멘 몰탈마감

제시외건물(ㄷ): 벽체이용 판넬지붕 단층
내,외벽: 판넬마감
바닥: 시멘 몰탈마감

2. 이용상황

기호(1): 제조업소.
기호(2): 주거용
제시외건물(ㄱ): 창고

건 물 평 가 요 항 표

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

제시외건물(ㄴ): 창고

제시외건물(ㄷ): 다용도실로 각 이용중임.

3. 냉난방설비

기호(2)건물은 유류보일러에 의한 바닥 난방설비 되어 있음.

4. 기타설비

기타 급배수설비와 위생설비, 기호(1)의 일부인 저온저장고 관련 기계설비(콘덴서) 등 되어 있음.

5. 부합물 및 종물관계

별첨 ‘지적 및 건물개황도’에 도시한 바와 같은 제시외 건물 3동이 소재함.(정상평가)

6. 공부와의 차이

기호(2)건물은 공부상 용도가 ‘제조업소’이나 실제 ‘주거용’으로 이용중임.

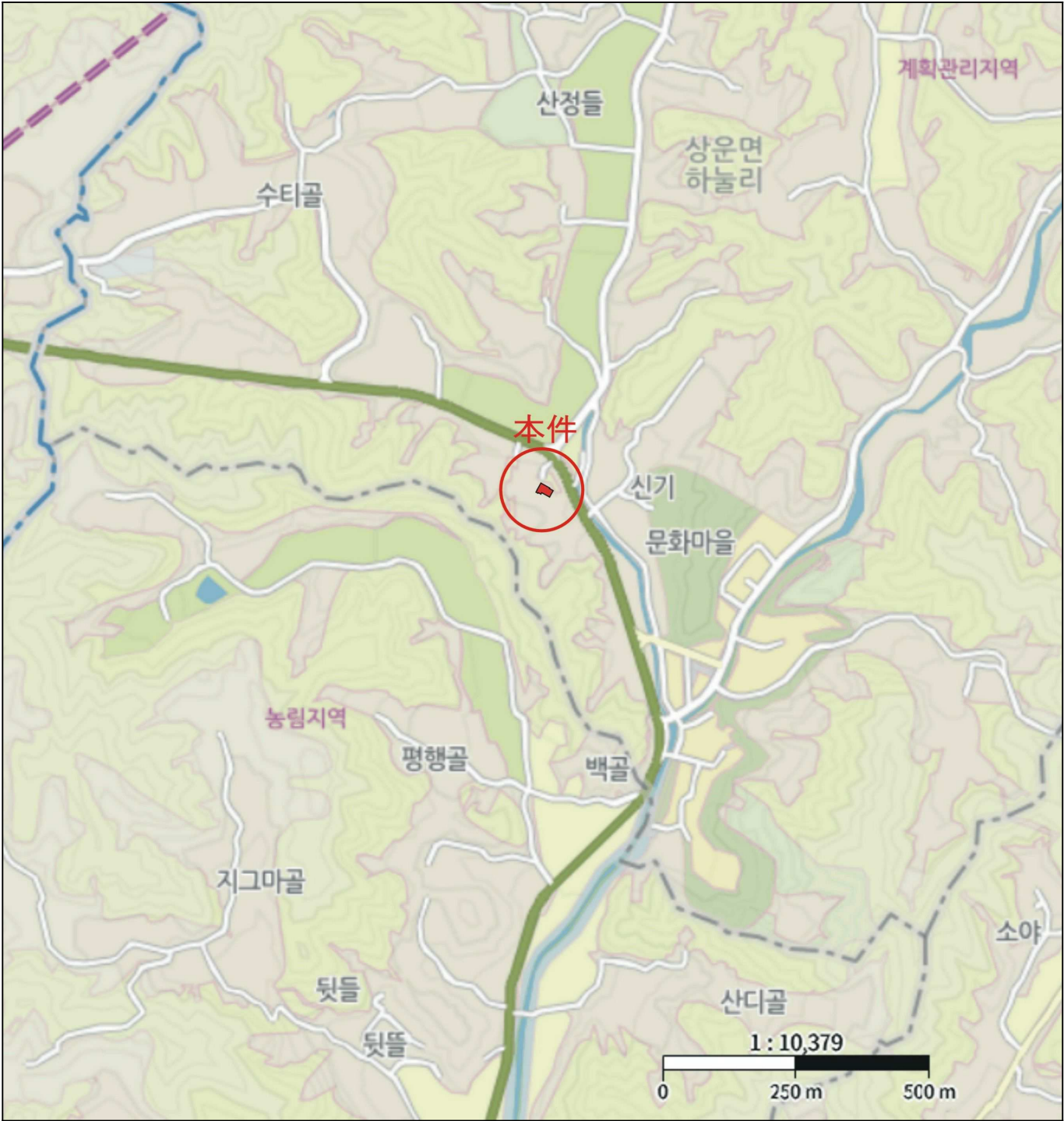
7. 기타

본건물에 컨테이너 구조물 2기 소재함.(평가제외-철거,이동용이)

위 치 도



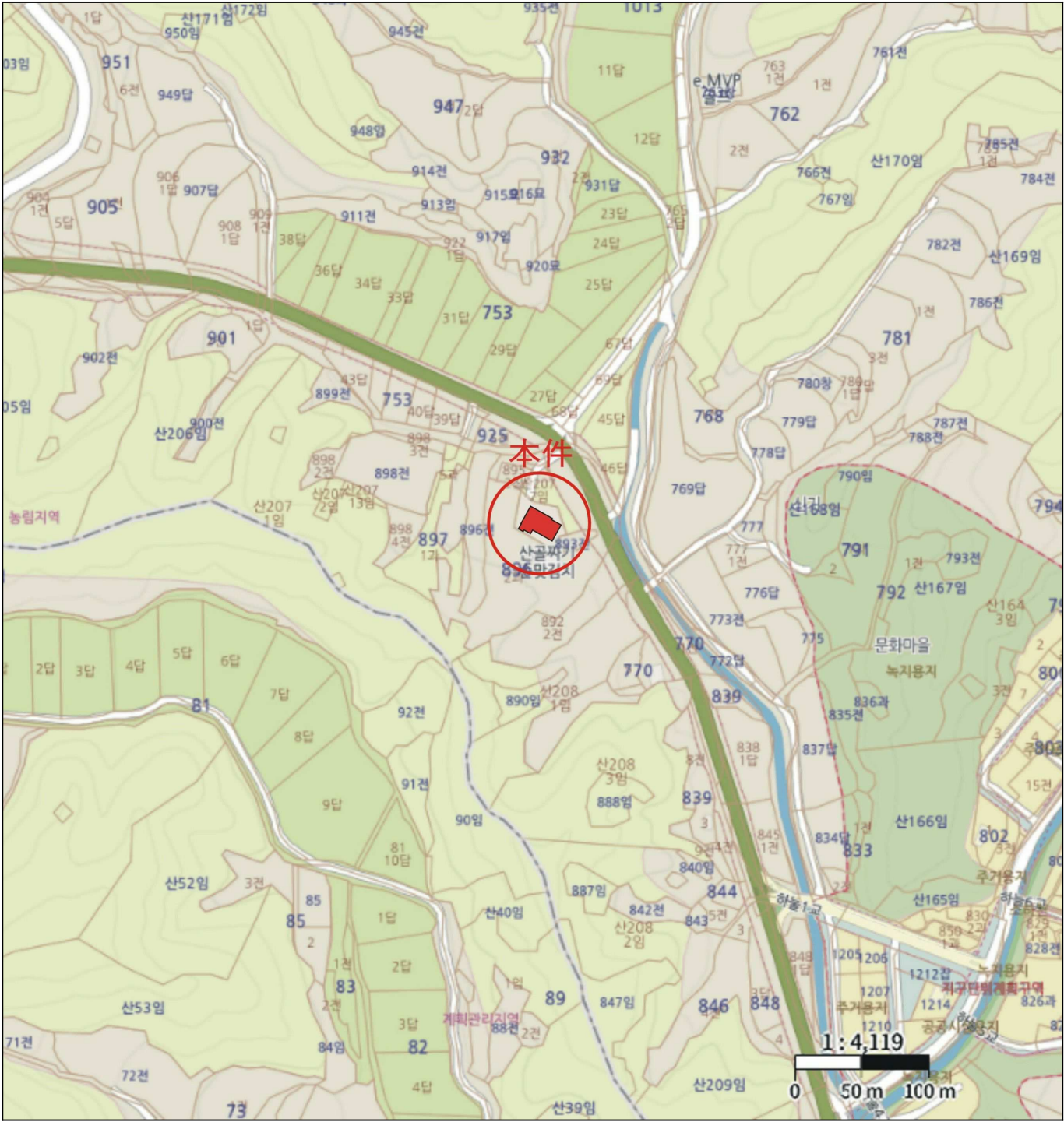
소 재 지	경상북도 봉화군 상운면 하늘리 896-1
-------	------------------------



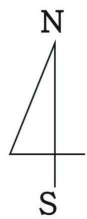
위 치 도



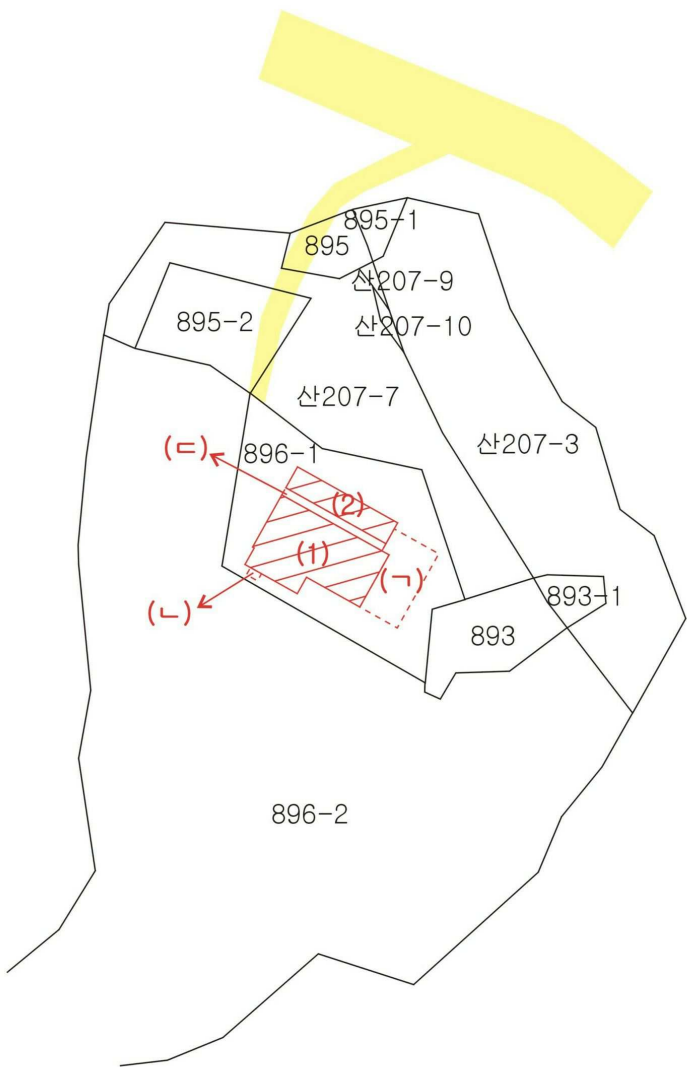
소 재 지	경상북도 봉화군 상운면 하늘리 896-1
-------	------------------------



건 물 현 황 도

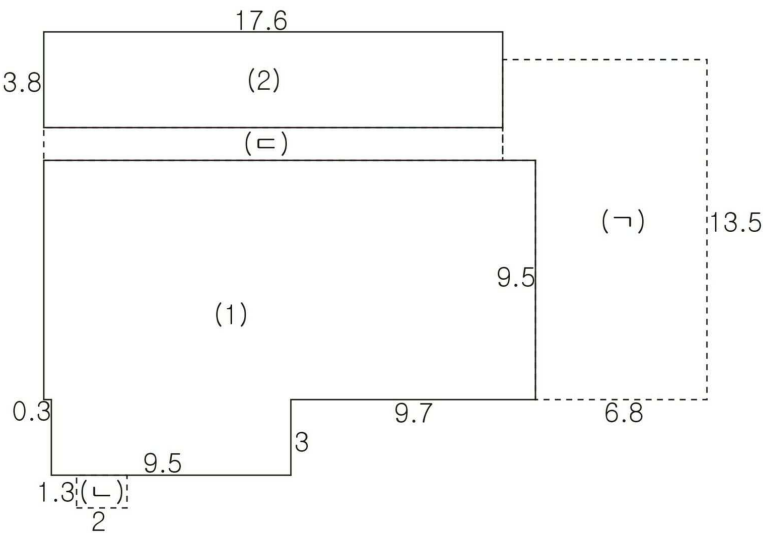


S=1/1,200



건 물 개 황 도

S=1/300



<평가건물 면적산출근거>

(1),(2): 공부상면적과 실측면적이 유사하여 공부면적에 의거 평가하였음.

<제시외건물 면적산출근거>

(ㄷ) 경량철골조 판넬지붕 단층(창고): 약 96.8㎡

(ㄴ) 판넬조 판넬지붕 단층(창고): 약 2.6㎡

(ㄷ) 벽체이용 판넬지붕 단층(다용도실): 약 23.6㎡

사 진 용 지



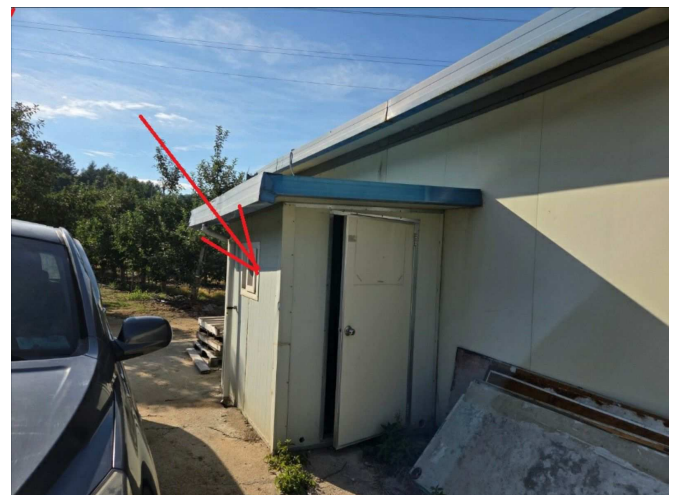
본건 건물 전체 전경



본건 건물 기호(1)(2) 및 제시외 건물(ㄷ)전경



제시외 건물(ㄴ)



제시외 건물(ㄴ)

사 진 용 지



기호(1)건물 내부 전경



기호(1)건물내 저온 저장고 부분



평가제외한 컨테이너 구조물(철거, 이동용이)