



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	202601301
평가금액	25,944,000 원
평가기관 / 평가자	정인제감정평가사사무소 / 정인제
서명해쉬 페이지수	총 17 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	정인제감정평가사사무소 / 정인제	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-09 06:10:00.0

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

의뢰인	한국자산관리공사 대구경북지역본부장 (2025-07512-A01)
건명	(공매) 청송군 현서면 수락리 산30-14 소재 물건
감정서번호	202601301

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.

정인제감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

정인제

정인제

(인)

감정평가액	이천오백구십사만사천원정 (₩25,944,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 대구경북지역본부장 (2025-07512-A01)	감정평가 목 적	공매(국세)			
제출처	한국자산관리공사 대구경북지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김정곤 (2025-07512-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 의뢰목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2026.02.09	2026.02.02 ~ 2026.02.09	2026.02.09		
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
	토지	1 32,430x- 2 이	토지	16,215 하 여	1,600 백	25,944,000
	합 계					₩25,944,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 청송군 현서면 수락리	산30-14	임야	농림지역	32,430 1 x- 2	16,215	1,600	25,944,000	
합 계									
				이	하	여	백	₩25,944,000.-	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 목적

본건은 경상북도 청송군 현서면 수락리 산30-14번지에 소재하는 토지에 대한 한국자산관리공사 대구경북지역본부의 구매 목적의 감정평가임.

2. 평가대상 토지의 개요

소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로교통	형상 지세	2025.01.01.기준 개별공시지가 (㎡당)
					방위		
현서면 수락리 산30-14	임야	32,430 중 1/2	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	378
					남동향		

3. 기준가치 및 평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호, 제5조제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며 평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제1항, 제14조제1항 등에 따라 공시지가기준법을 적용하여 평가함.

5. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 평가대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 2월 9일을 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 기타사항

- (1) 평가대상 공유지분권자의 점유부분별 위치확인이 곤란하여 전체 토지를 기준하여 평가함.
- (2) 본건 토지상에 분묘의 유무 또는 개수는 경사가 급하고 수풀이 무성하여 물리적으로 확인이 곤란한 바, 공매진행 시 입찰자가 별도로 확인하시기 바랍니다.
- (3) 본건 토지상에 자생하는 임목(자연림)은 별도로 평가하지 아니하고 임지와 일체로 거래되는 거래관행을 고려하여 토지가액에 포함시켰음.

II. 공시지가기준법에 의한 토지가액 산출

평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 평가대상토지의 가액을 산출함.

1. 비교표준지 선정 (공시기준일 : 2025.01.01.)

소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
					방위		
현서면 수락리 산7-3	임야	17,689	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	368
					남향		

2. 시점수정

국토교통부장관 고시 경상북도 청송군 농림지역의 2025.01.01.~2026.02.09. 의 지가변동을 누계는 0.573%임.

(수정치 : 1.00573)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 지역요인 비교

평가대상토지는 비교표준지와 지역요인이 대등함.
(비교치 : 1.00)

4. 개별요인 비교

(1) 비교항목 (임야지대)

조 건	세부항목
접근조건	취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리
자연조건	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부 등
행정적 조건	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

본건 토지는 비교표준지 대비 자연조건 중 형상(비교표준지 : 부정형, 본건 : 심한 부정형)에서 3% 정도 열세이며, 그 밖의 조건, 세부항목은 대등함.
(비교치 : 0.970)

5. 그 밖의 요인 보정

비교표준지 공시지가와 비교표준지의 거래사례 기준가액과의 격차율을 적용하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

(1) 비교표준지의 거래사례 기준가액

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

① 비교 거래사례 (자료출처 : 한국부동산원 실거래자료)

소재지	거래시점	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로교통	형상 지세	토지거래단가 (원/㎡)
						방위		
현서면 수락리 산6	2024.11.01	임야	68,328	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	2,048
						남서향		

② 사정보정

거래사례토지는 거래에 특별한 사정개입이 없는 것으로 판단됨.
(보정치 : 1.00)

③ 시점수정

국토교통부장관 고시 경상북도 청송군 농림지역의 2024.11.01.~2025.01.01. 의 지가변
동을 누계는 0.119%임.
(수정치 : 1.00119)

④ 지역요인 비교

비교표준지는 거래사례토지와 인근지역에 위치하여 지역요인이 대등함.
(비교치 : 1.00)

⑤ 개별요인 비교

㉠ 비교항목 : 위 II-4-(1) 참조.

㉡ 개별요인 비교치 결정

비교표준지는 거래사례토지 대비 접근조건 중 취락과의 접근성 등에서 20% 정도 열세이

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

며, 자연조건 중 면적(거래사례 : 66,000㎡ 초과, 비교표준지 : 16,500㎡ 초과~33,000㎡ 이하)에서 2% 정도 우세하며, 그 밖의 조건, 세부항목은 대등함.
(비교치 : 0.816)

⑥ 비교표준지의 거래사례 기준가액 (2025.01.01.기준)

거래사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	거래사례 기준가액 (원/㎡)
2,048	1.00	1.00119	1.00	0.816	1,673

(2) 비교표준지 공시지가 (2025.01.01. 기준)

368원/㎡

(3) 비교표준지 공시지가와 비교표준지의 거래사례 기준가액과의 격차율

$1,673\text{원}/\text{㎡} \div 368\text{원}/\text{㎡} \approx 4.546$

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

위와 같은 제반 사항을 종합 참작하여 4.546 을 그 밖의 요인 보정치로 결정함.

6. 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

상기 제반 가격형성요인을 종합적으로 참작하여 본건 토지단가를 다음과 같이 결정함.

공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
368	1.00573	1.00	0.970	4.546	1,632	1,600

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 산출단가를 십원 단위에서 반올림하여 결정단가를 구함.

토지감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황 | 3. 형태, 지세 |
| 4. 이용상황 | 5. 접면도로상황 | 6. 토지이용계획사항 등 |
| 7. 제시목록외의 물건 | 8. 공부와의 차이 | 9. 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상북도 청송군 현서면 수락리 소재 수락2교 북서측 인근에 위치하며 부근은 자연림, 하천, 유지(성덕저수지) 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

차량 접근 곤란하며 남측 원거리에 농어촌버스정류장이 소재함.

3. 형태, 지세

남동하향의 급경사지대의 부정형 토지임.

4. 이용상황

자연림으로 이용중임.

5. 접면도로상황

맹지임.

6. 토지이용계획사항 등

농림지역(2024-04-15)(농림지역), 가축사육제한구역(2022-04-04)(주거밀집지역에서 1000m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-04-04)(하천법-하천구역에서 100m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>.

7. 제시목록외의 물건

없음.

8. 공부와의 차이

없음.

9. 기타

토지감정평가요항표

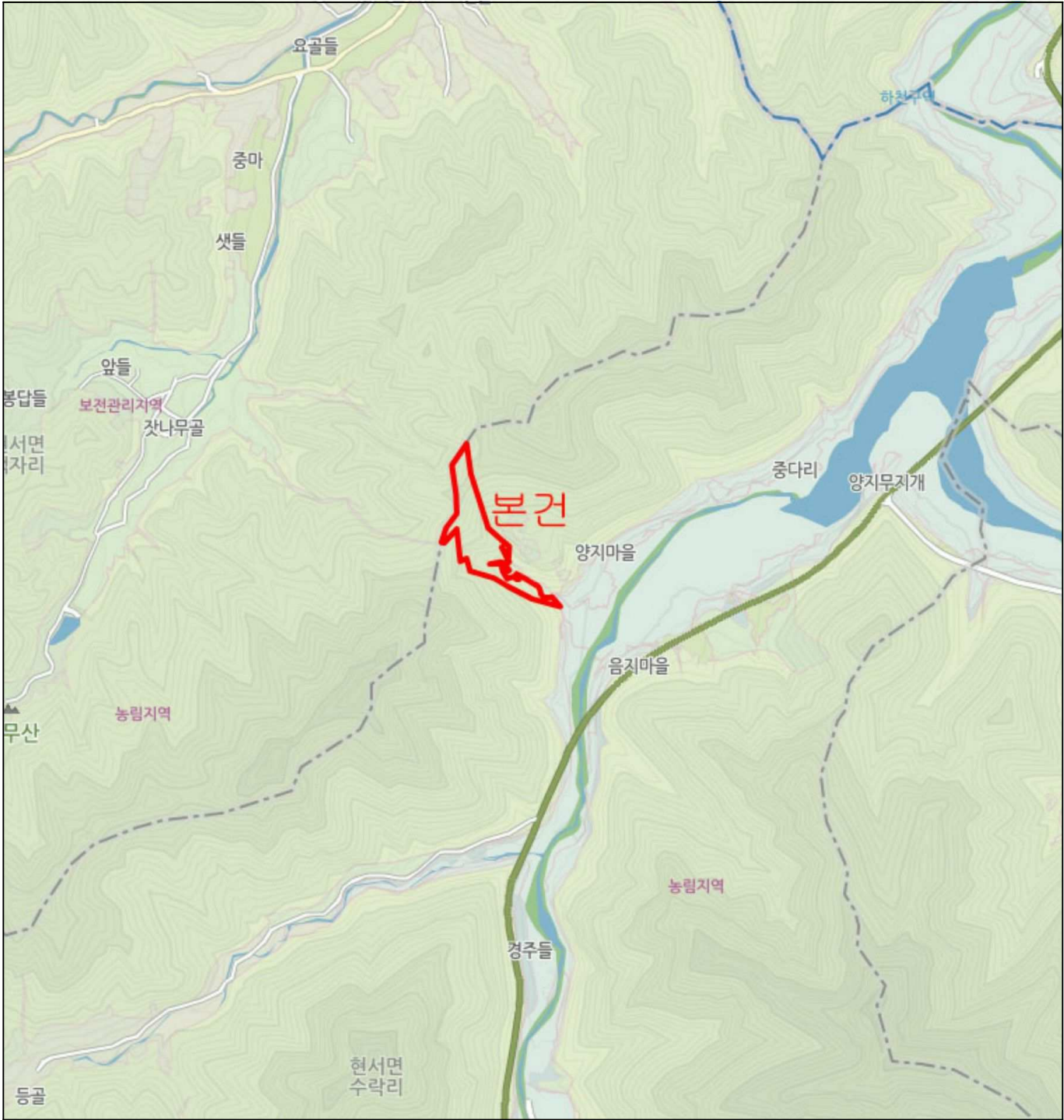
- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황 | 3. 형태, 지세 |
| 4. 이용상황 | 5. 접면도로상황 | 6. 토지이용계획사항 등 |
| 7. 제시목록외의 물건 | 8. 공부와의 차이 | 9. 기타 |

- 임대관계 : 미상임.
- 기 타 : 없음.

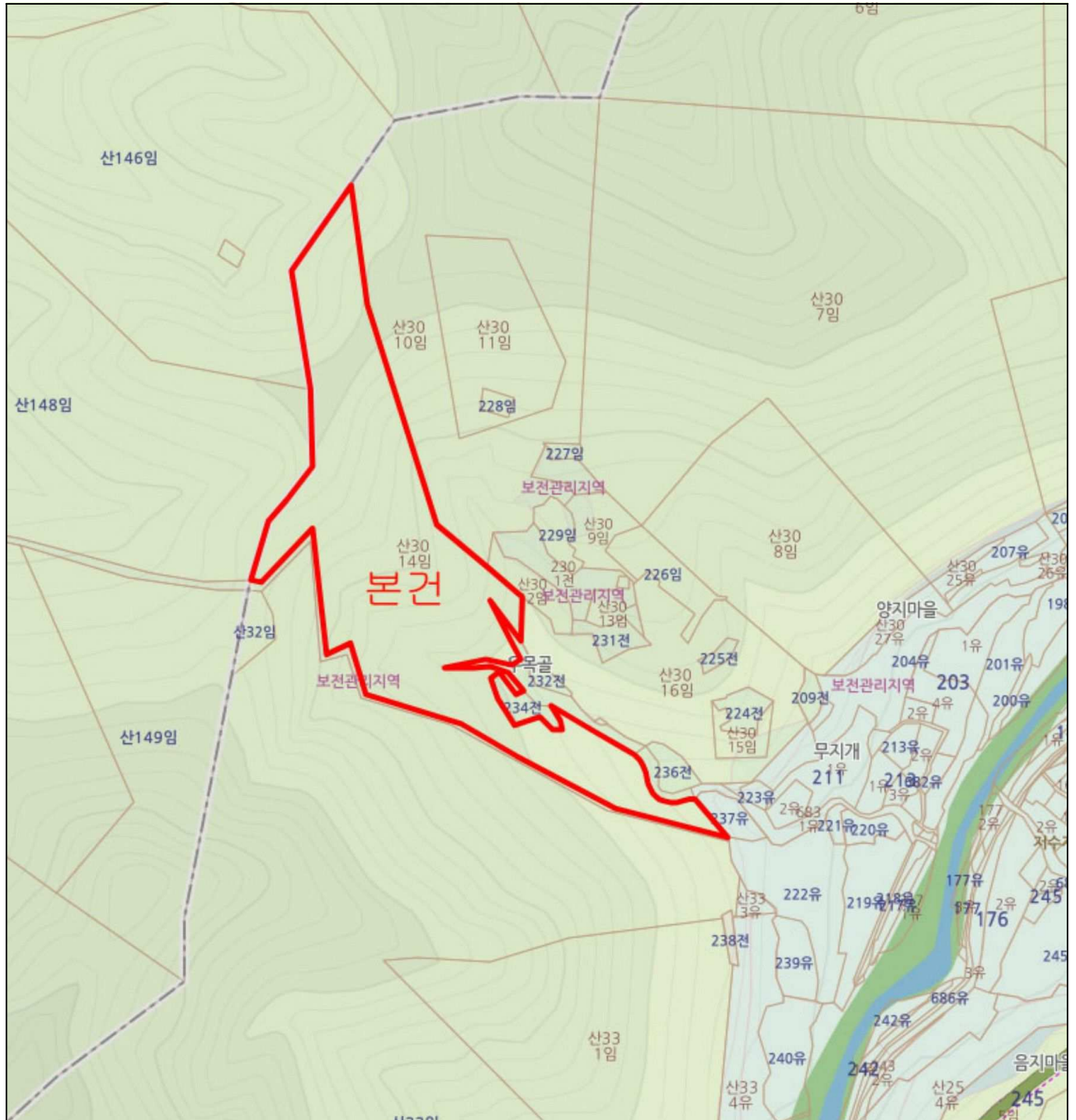
광역위치도



소재지	경상북도 청송군 현서면 수락리 산30-14
-----	-------------------------



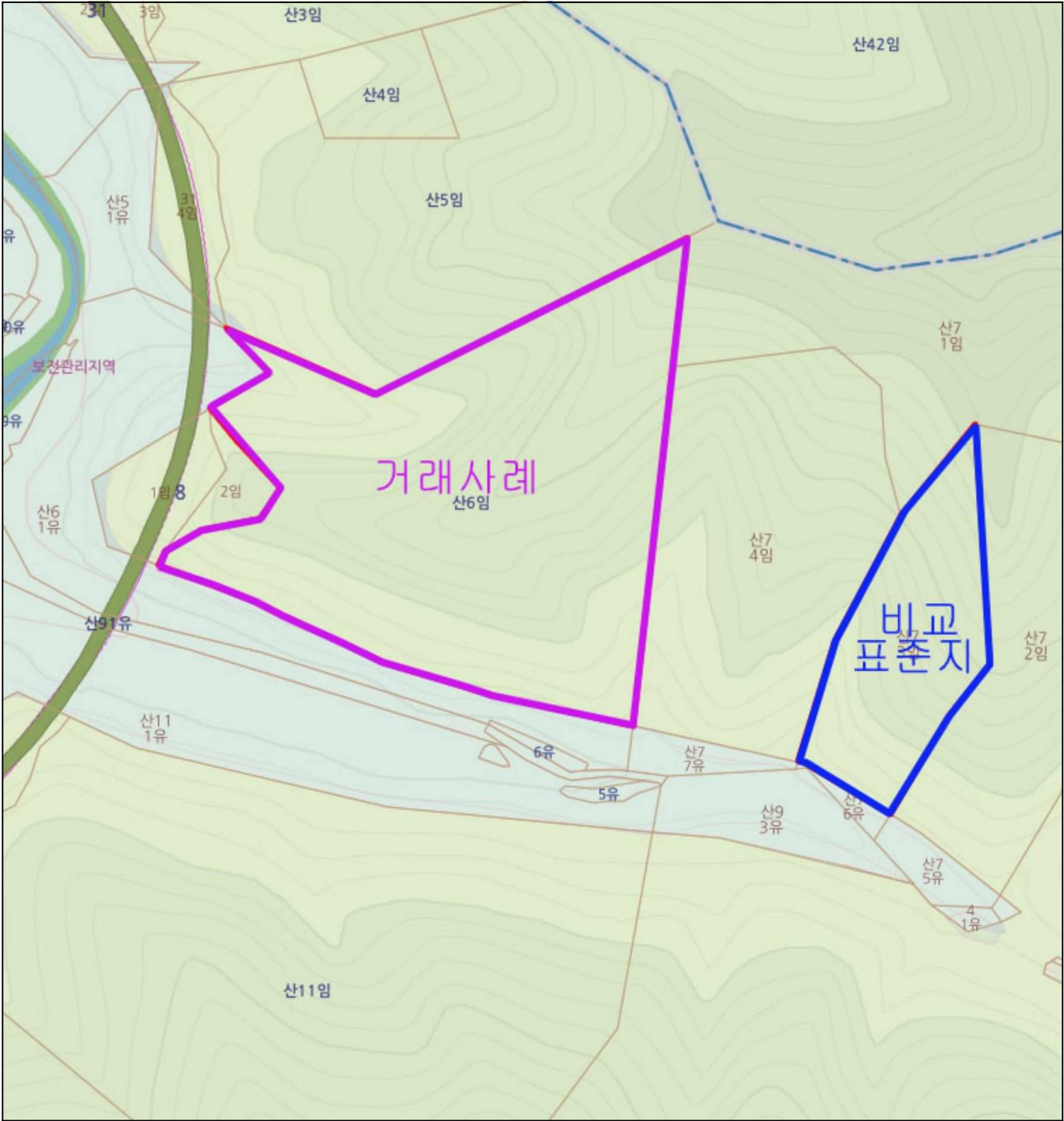
경상북도 청송군 현서면 수락리 산30-14(본건 토지)



상 세 위 치 도

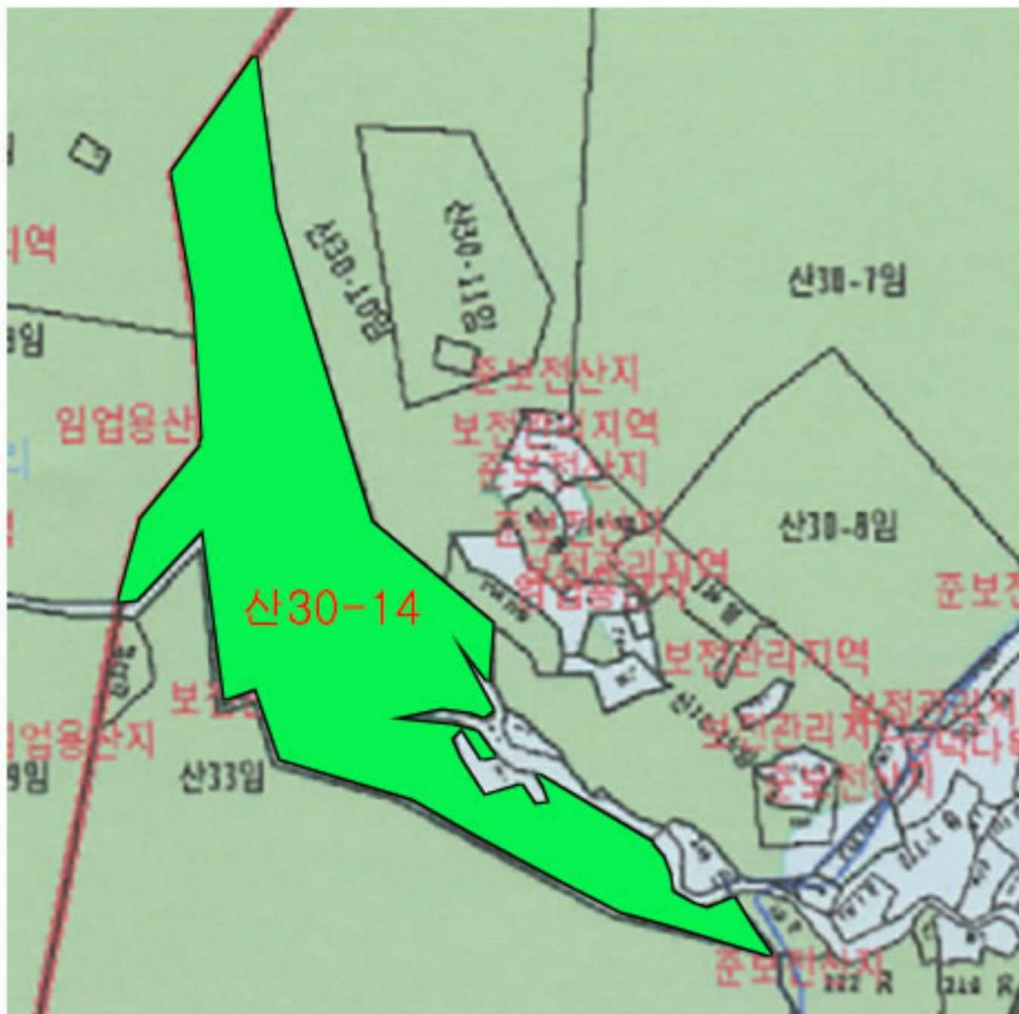


소 재 지	경상북도 청송군 현서면 수락리 산7-3(비교표준지), 산6(거래사례 토지)
-------	---



지 적 도

4 경상북도 청송군 현서면 수락리
산30-14
S : 1/3710





() 30-14