



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	K2603-4-036
평가금액	32,918,000 원
평가기관 / 평가자	금호감정평가법인 본사 / 박진영
서명해쉬 페이지수	총 21 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	금호감정평가법인 본사 / 박진영	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-31 11:32:00.0
대표	금호감정평가법인 본사 / 김시권	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-31 11:51:00.0
심사자	금호감정평가법인 본사 / 채흥현	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-31 13:44:00.0

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

건명	경상북도 영천시 고경면 단포리 35-65번지 소재 부동산
의뢰인	한국자산관리공사 대구경북지역본부장
감정서번호	K2603-4-036

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.

(주)금호감정평가법인

(토지)감정평가표

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

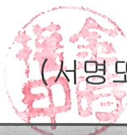
감정평가사




(인)

(주)금호감정평가법인 대표이사

김시권


(서명또는인)

감정평가액	삼천이백구십일만팔천원정 (₩32,918,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 대구경북지역본부장		감정평가목적	공매		
채무자	-		제출처	한국자산관리공사 대구경북지역본부		
소유자 (대상업체명)	남하윤 (2025-13755-A01)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀의뢰목록 (2025-13755-A01)		기준시점	조사기간	작성일	
			2026.03.27	2026.03.27	2026.03.27	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	151 303x--- 303 이	토지	151 하 여	218,000 백	32,918,000
	합계					₩32,918,000
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

가. 감정평가 개요

1. 대상 물건의 개요

본건은 한국자산관리공사 대구경북지역본부에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가로서, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등 관계법령에 의거 평가하였음.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	2025년도 개별공시지가 (원/㎡)
1	영천리 고경면 단포리 35-65	과수원	151 (303 중)	농경지	2종일주	맹지	가장형 평지	134,000

2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거, 가격조사완료일인 2026년 3월 27일로 함.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

가) 2026년 3월 27일 현장조사 및 탐문조사 등의 실지조사를 행하였음.

나) 대상물건의 위치, 지목, 이용상황, 도로교통, 형상·지세 및 주변환경 확인 등의 실지조사를 행하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치) 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건” 이라한다)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 가액인 시장가치를 기준으로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

3. 기타 참고사항

가) 본건은 공유 지분 토지로서 귀 의뢰부분(소유자:남하윤)만을 평가하였으며, 해당 지분의 경계 및 위치 확인이 곤란하여 전체를 기준으로 평균단가를 산정하였으며, 사정면적은 귀 의뢰된 면적에 의하였으니 업무 진행 시 참고하시기 바람.

나) 본건 토지의 소재지, 위치, 면적 등은 귀 의뢰목록에 의거하였으니 업무 진행 시 재확인바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 대상토지의 현황

1. 위치 및 주위상황

본건은 경상북도 영천시 고경면 단포리 소재 ‘단포초등학교’ 북동측 인근에 위치하며, 부근 일대는 농경지 및 농가주택, 농업관련시설 등으로 형성된 국도주변농경지대로서 주위상황은 대체로 보통임.

2. 교통 상황

본건 인근까지 제반 차량의 접근이 가능하며, 간선도로 및 인근취락과의 접근성, 주변 도로 및 농로의 정비상태 등으로 보아 제반 교통상황 대체로 보통임.

3. 형상 및 지세, 이용상황

가장형의 토지로서 인접지 대비 대체로 등고평탄하며, 농경지임.

4. 인접 도로상태

지적도상 맹지이며, 인접지를 경유하여 접근 가능함.

5. 공법상 제한사항

토지이용계획확인원상 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2023-11-30)(전부제한 300m(전 축종 사육제한))임.

6. 제시목록 외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 기타 참고사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로,

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,
- ② 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
- ③ 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

나) 본건 토지는 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지의 지가수준 등을 종합적으로 참작하여, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 평가방법인 공시지가기준법으로 시산가액을 산정하고 다른 감정평가방식에 속하는 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출과정

가) 공시지가기준법에 따른 산출내역

1) 비교표준지 선정

(가) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2026.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	고경면 창하리 909	답	678	답	2종일주	맹지	가장형 평지	154,600	

(나) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

2) 시점수정

- 지가변동률(경상북도 영천시 주거지역) -

기 간	지가변동률	비 고
2026.01.01 ~ 2026.03.27	0.109% (1.00109배)	2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.076 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.034 $(1 + 0.00076) * (1 + 0.00034 * 27/28)$ ≒ 1.00109

▷ 미고시 월은 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

3) 지역요인 비교

본건은 표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

- 본건 기호(1) / 비교표준지(가)

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	규모, 형상 등	면적	1.00	대등함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
행정적 조건	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	1.00	대등함.
		토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례 [2003다38207 (2004.05.14. 선고), 2002두 5054(2003.07.25. 선고)], 국토교통부 유권해석 [건설부토정 30241-36538 (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 인근지역의 평가사례, 당해지역의 가격수준 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

(나) 인근 평가사례 및 거래사례

[출처: 한국감정평가사협회, 등기사항전부증명서, KAIS 등]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준(거래) 시점	목적
1	고경면 창하리 901	답	2,198	답	2종일주 자연녹지	224,000	2026.01.05	법원경매
2	고경면 창하리 911-143	답	337	과수원	2종일주	242,000	2024.01.31	담보
3	고경면 단포리 35-48	답	331	답	2종일주	302,114	2022.05.30	실거래
4	고경면 단포리 55	대	430	단독주택	2종일주	248,837	2024.06.20	실거래

- ※ 기호(3): 일부 도시계획도로 및 소하천 저촉이나, 저촉 부분의 면적 과소하여 경제적 가치에 미치는 영향 미미할 것으로 판단되어 거래단가 산정 시, 고려치 않음.
- 기호(4): 토지·건물 일체 거래사례이나, 지상 건물의 내용연수 초과하여 경제적 가치에 미치는 영향 미미할 것으로 판단되어 전체를 토지 거래가액으로 보았음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교 표준지 (가)	기준시점현재 표준지가격 (A)	공시지가	시점수정			기준시점 현재 표준지가격
		154,600	1.00109			154,769
	평가사례 기준 표준지가격 (B)	평가사례(1)	시점수정	지역요인	개별요인	평가사례 기준 표준지가격
		224,000	1.00104	1.000	0.974	218,403
보정치	기타요인 보정치산정(B/A)					
	218,403 / 154,769 ≒ 1.411					1.41

* 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일·유사하며, 평가목적 등을 고려하여 선정.

* 시점수정치(2026.01.05. ~ 2026.03.27) : 1.00104배(0.104%)

* 개별요인비교치

표준지/사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	비교치
요인비교치	0.87	1.00	1.00	1.00	1.12	1.00	0.974
표준지는 사례 대비 가로조건(농로의 상태 등) 열세, 행정적조건(용도지역 등) 우세함.							

(라) 그 밖의 요인 보정치의 결정

평가사례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역
지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등을 종합적으로 참작하
여 상기와 같이 그 밖의 요인 보정치를 상향 보정함. [표준지(가): 1.41]

6) 공시지가기준법에 의한 평가액

본건	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	154,600	1.00109	1.000	1.000	1.41	218,224	218,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 거래사례비교법에 따른 산출내역

1) 거래사례의 선정

(가) 사례 선정기준

거래사례비교법에 적용하기 위한 거래사례는 대상과 위치적(인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역) 유사성이 있고, 물적 유사성(개별요인의 비교가능성), 시점수정, 사정보정 등이 가능한 사례 중에서 충분히 비교가능성이 있는 사례를 선정함.

(나) 인근지역 거래사례

본건과 용도지역 및 이용상황이 동일·유사하며, 지리적으로 근접하여 비교 가능성 높다고 판단되는 거래사례(3)을 선정하였음.

[출처: 등기사항전부증명서, KAIS 등]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
3	고경면 단포리 35-48	답	331	답	2종일주	302,114	2022.05.30	실거래
4	고경면 단포리 55	대	430	단독주택	2종일주	248,837	2024.06.20	실거래

※ 기호(3): 일부 도시계획도로 및 소하천 저촉이나, 저촉 부분의 면적 과소하여 경제적 가치에 미치는 영향 미미할 것으로 판단되어 거래단가 산정 시, 고려치 않음.

기호(4): 토지·건물 일체 거래사례이나, 지상 건물의 내용연수 도과하여 경제적 가치에 미치는 영향 미미할 것으로 판단되어 전체를 토지 거래가액으로 보았음.

2) 사정보정

거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 사료되어 별도의 사정보정은 필요하지 않다고 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

- 지가변동률(경상북도 영천시 주거지역) -

기 간	지가변동률	비 고
2022.05.30 ~ 2026.03.27	2.402% (1.02402배)	2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.182
		2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.192
		2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.098
		2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.096
		2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.011
		2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.043
		2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.008
		2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.003
		2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.149
		2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.894
		2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 0.789
		2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.076
		2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.034
		$(1 + 0.00182 * 2/31) * (1 + 0.00192) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00011) * (1 + 0.00043) * (1 - 0.00008) * (1 - 0.00003) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00894) * (1 + 0.00789) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00034 * 27/28) \approx 1.02402$

▷ 미고시 월은 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

4) 지역요인 비교

대상지와 거래사례는 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

- 본건 기호(1) / 거래사례(3)

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.75	본건은 사례 대비 농로의 상태 등 가로조건 열세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.98	본건은 사례 대비 인근 취락과의 접근성 등 접근조건 열세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	규모, 형상 등	면적	1.00	대등함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
행정적 조건	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	1.00	대등함.
		토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치	0.75 × 0.98 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00		0.735	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 평가액

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	302,114	1.00	1.02402	1.000	0.735	227,388	227,000

다) 토지의 시산가액 조정 및 감정평가액의 결정

시산가액 조정이란 감정평가 각 방식을 적용하여 구한 시산가액을 비교 분석하여 각 방식에 따른 시산가액에 차이가 있는 경우 이들을 상호 관련시켜 적정가격으로 조정하는 작업으로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있음. 따라서 공시지가 기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	공시지가 기준 평가액 (원/㎡)	거래사례 기준 평가액 (원/㎡)	감정평가액 (원/㎡)
1	218,000	227,000	218,000

3. 그 밖의 사항.

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분		면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	151	218,000	32,918,000	남하윤 지분 전부
감정평가액(합계)				<u>32,918,000</u>	

2. 결정의견

상기 산출내역 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지감정평가액의 합리성이 인정되므로 이를 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지 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 영천시 고경면 단포리	35-65	과수원	제2종 일반주거지역	151 303x--- 303	151	218,000	32,918,000	남하윤 지분 전부
합 계								₩32,918,000.-	
				이	하	여	백		

K2603-4-036

위 치 도



소재지

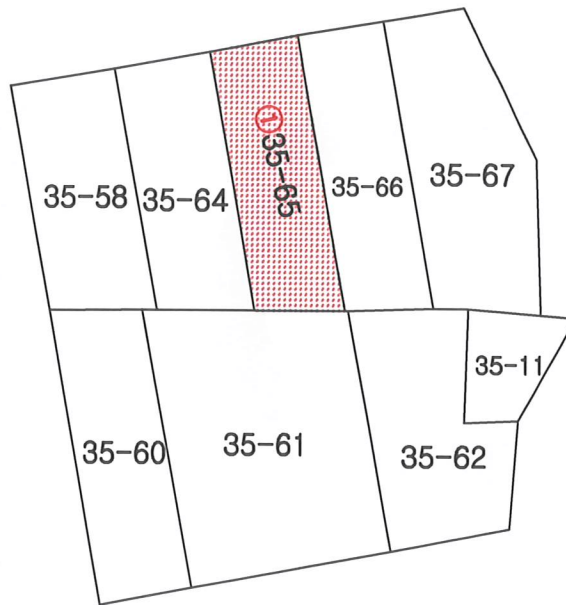
경상북도 영천시 고경면 단포리 35-65번지



지적 및 건물개황도



축척: 1/800



범례

 평가대상토지

 도로선

 계획도로선

 평가건물 1층

 평가건물 2층

 평가건물 3층이상

 평가제외건물(등기)

 평가제외건물(미등기)

 지하층

사 진 용 지



본건



본건 및 주위환경(동측 인근에서 촬영)

사 진 용 지



본건 및 주위환경(북측 인근에서 촬영)