



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	UN2026-02-004
평가금액	3,693,800 원
평가기관 / 평가자	운심감정평가사사무소 / 최근택
서명해쉬 페이지수	총 21 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	운심감정평가사사무소 / 최근택	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-05 15:42:00.0

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: 경상북도 안동시 서후면 재품리 183외
소재 부동산 (2025-16208-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 대구경북지역본부장

감정평가서번호: UN2026-02-004

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.

윤심감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최근택

감정평가액	삼백육십구만삼천팔백원정 (₩3,693,800.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 대구경북지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 대구경북지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	홍종현 (2025-16208-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀제시목록, 토지대장	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2026.02.06	2026.02.05 ~ 2026.02.06	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	251	토지	251	-	3,693,800
		이	하	여	백	
	합 계					₩3,693,800
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 경상북도 안동시 서후면 재품리 소재 "재품리경로당" 북동측 원거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 평가에 관련된 법적근거 및 대상목록

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법령이 정하는 바에 따라 평가하였으며, 평가대상 목록과 형상 및 이용상황 등에 대하여는 평가명세표, 평가요항표, 위치도 등을 참고하시기 바랍니다.

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 02월 06일로 하였습니다.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2026년 02월 05일 ~ 2026년 02월 06일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준가치

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 하였습니다.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있습니다.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 평가방법

- 1) 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있습니다.
- 2) 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 3) 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 4) 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 5) 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

7. 평가방법의 적용

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가기준법을 적용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 근거 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교 합리성 검토는 생략하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 기타 참고사항

- 1) 본건은 인접지와의 정확한 경계확정을 위하여 경계측량이 필요하다고 사료됩니다.
- 2) 본건 토지 안동시 서후면 재품리 183번지는 2022년 04월 11일에 재품리 183-1번지로 분할되어 토지대장상 면적이 재품리 183번지는 95㎡, 재품리 183-1번지는 156㎡로 되어 있으나, 귀 공사의 요청 및 등기사항전부증명서상 면적이 251㎡되어 있는 점 등을 고려 재품리 183-1번지에 대하여 일련번호 1-1)로 하여 감정평가 하였으니 업무진행시 재확인 하시기 바랍니다.
- 3) 본건 지상에 등기사항전부증명서-건물-상 타인소유로 표시되어 있는 제시외건물이 소재하며, 감정평가명세서 비교란에 제시외건물 감안시 가격을 별도로 기재하였으니 업무진행시 재확인 하시기 바랍니다.
- 4) 소재지, 위치, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으니 업무진행시 재확인하시기 바랍니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

1. 대상토지의 개요

일련 번호	소재지	면적(㎡)		지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (2025)
		공부	사정						
1	안동시 서후면 재품리 183	95	95	답	축사 등	생산관리	맹지	부정형 완경사	9,340
1-1	안동시 서후면 재품리 183-1	156	156	답	하천 등	생산관리	맹지	부정형 완경사	9,340

2. 표준지 공시지가 선정

(2026. 1. 1. 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	재품리 172-1	1,070	답	답	생산 관리	산간 농경지대	세로 (가)	부정형 완경사	10,400	

3. 시점수정(지가변동률: 용도지역기준)

국토교통부장관이 조사·발표한 비교표준지가 있는 시,군,구의 용도지역별 지가변동률을 공시기준일로부터 가격시점까지 산정하여 적용하되, 가격시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(경상북도 안동시)

용도지역	기 간	지가지수	비 고
생산관리지역	2026. 01. 01 ~ 2026. 02. 06	1.00118	2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.099 (1 + 0.00099 * 37/31) ≒ 1.00118

4. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역 내에 소재하여 지역적제요인 대등합니다.
(지역요인 격차율 : 1.000)

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

<농경지대의 개별요인 비교항목>

개별요인	비 교 항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	기타

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 개별요인 비교치

표준지 (기호)	일련번호	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	합 계	비고
가	1	-	0.90	1.00	1.10	0.95	1.00	0.941	접근조건(교통의 편부 등), 행정 적조건(소하천구역 등)에서 열세 하나, 획지조건(이용상황 등)에서 우세함.
가	1-1	-	0.90	1.00	0.20	0.80	1.00	0.144	접근조건(교통의 편부 등), 행정 적조건(소하천구역 등), 획지조건 (지세, 이용상황 등)에서 열세함.

6. 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 인근지역 내의 평가선례

기호	소재지	지목	용도지역	평가액 (원/㎡)	기준시점/ 가격시점	평가 목적	비고
①	서후면 재품리 ***-***	목장 용지	생산 관리	45,000	2023.03.07	담보	-
②	서후면 재품리 ***	전	생산 관리	21,000	2022.11.08	경매	-
③	서후면 재품리 ***	답	생산 관리	30,000	2023.02.14	담보	-
④	서후면 재품리 ***-*	답	생산 관리	4,800 (평균)	2022.04.01	보상	일련번호 1-1

2) 인근지역 내의 실거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	거래액 (원/㎡)	거래 시점	비고
㉠	서후면 재품리 ***-*외 1필지	1,736	답	생산 관리	37,442	2024.05.27	-
㉡	서후면 재품리 ***	2,776	답	생산 관리	33,141	2025.02.13	-
㉢	서후면 재품리 ***-*	1,455	답	생산 관리	30,240	2023.02.02	-

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 인근지역 가격수준

본건 인근 유사 토지의 지가수준은 도로조건, 인근환경 등에서 차이를 보이며, 대체적으로 @30,000원/㎡내외 수준입니다.

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건과 비교가능한 평가선례 및 지가수준과 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등으로 보아 인근지역의 정상적인 지가수준이 공시지가수준과 괴리되어 현실가격의 반영에 미흡하다고 판단되는 바, 적절한 지가산정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

가) 비교 사례의 선정 및 이유

상기 평가선례 및 거래사례 중 위치, 물적 특성에서 같거나 비슷하며, 시점수정 등이 가능하며, 지리적으로 근접한 기호 ③)을 선정합니다.

나) 보정요인의 산정

비교 표준지 (가)	가격시점현재 표준지가격 (A)	공시지가 (2026.01.01)	시점수정 (2026.01.01. ~ 2026.02.06)				가격시점현재 표준지가격
		10,400	1.00118				10,412
	평가선례기준 표준지가격 (B)	평가선례③	사정보정	시점 수정치	지역요인	개별요인	평가선례기준 표준지가격
		30,000	1.000	1.03034	1.000	1.070	33,074
	보정치	보정치산정(B/A)					
		33,074 / 10,412 ≒ 3.177					

- 사정보정 : 평가선례로 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.
- 시점수정(경상북도 안동시 생산관리지역: 2023.02.24 ~ 2026.02.06)
- 지역요인 : 표준지는 선례 토지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)
- 개별요인

가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
-	1.07	1.00	1.00	1.00	1.00	1.070
비교표준지는 선례대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세합니다.						

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 비교가능한 평가선례 및 거래사례를 기준으로 사정보정, 기준시점까지의 지가변동을, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 검토한 결과 상기 그 밖의 요인 비교치는 적정하다고 판단되는 바, 아래와 같이 그밖의요인 비교치를 결정합니다.

표준지 기호	가
그 밖의 요인 보정치	3.17

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	시산가격 (원/㎡)	평가가격 (원/㎡)	비고
1	10,400	1.00118	1.000	0.941	3.17	31,059	31,000	-
1-1	10,400	1.00118	1.000	0.144	3.17	4,753	4,800	-

나. 토지가액 결정의견

인근의 평가선례 및 거래사례를 검토한 바 상기에 산정된 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정하였습니다.

구분	일련 번호	토지면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
		공부	사정			
공시지가기준법	1	95	95	31,000	2,945,000	-
공시지가기준법	1-1	156	156	4,800	748,800	-
	합 계				3,693,800	

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 평가대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
일련번호 1)	95	31,000	2,945,000	-
일련번호 1-1)	156	4,800	748,800	-
감정평가액(합계)			<u>3,693,800</u>	

토지 감정평가명세표

Page : 1

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 안동시 서후면 재품리	183	답	생산관리지역	95	95	31,000	2,945,000	실제 축사 등 제시외건물 감안시 가격 2,503,250
1-1	"	183-1	답	생산관리지역	156	156	4,800	748,800	실제 하천 등
합 계								₩3,693,800.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 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 안동시 서후면 재품리 소재 "재품리경로당" 북동측 원거리에 위치하며, 부근일대는 농경지, 축사, 임야 등으로 형성되어 있습니다.

2. 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하며, 제반교통사정은 보통입니다.

3. 형태,이용상황

- (1) 일련번호 1) : 부정형의 토지로 축사부지 등으로 이용 중입니다.
- (2) 일련번호 1-1) : 부정형의 토지로 하천 등 입니다.

4. 접면도로상황

지적도상 맹지이나 북동측으로 인접토지를 경유하여 폭 약 3미터 내외의 진입로와 통합니다.

5. 토지이용계획사항 등

생산물관리지역 가축사육제한구역(2025-07-07)(일부제한구역 가금류 돼지 개 제한지역, 소 젖소 1000㎡ 이상 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(백현천)<소하천정비법> 영농여건불리농지

토지 감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 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 |

6. 제시목록외의 물건

일련번호 1) 지상에 등기사항전부증명서-건물-상 타인소유로 되어 있는 제시외건물 중 일부가
소재합니다.

7. 공부와의 차이

- (1)일련번호 1) : 공부상 지목이 답이나 축사 등입니다.
(2)일련번호 2) : 공부상 지목이 답이나 하천 등입니다.

8. 기타

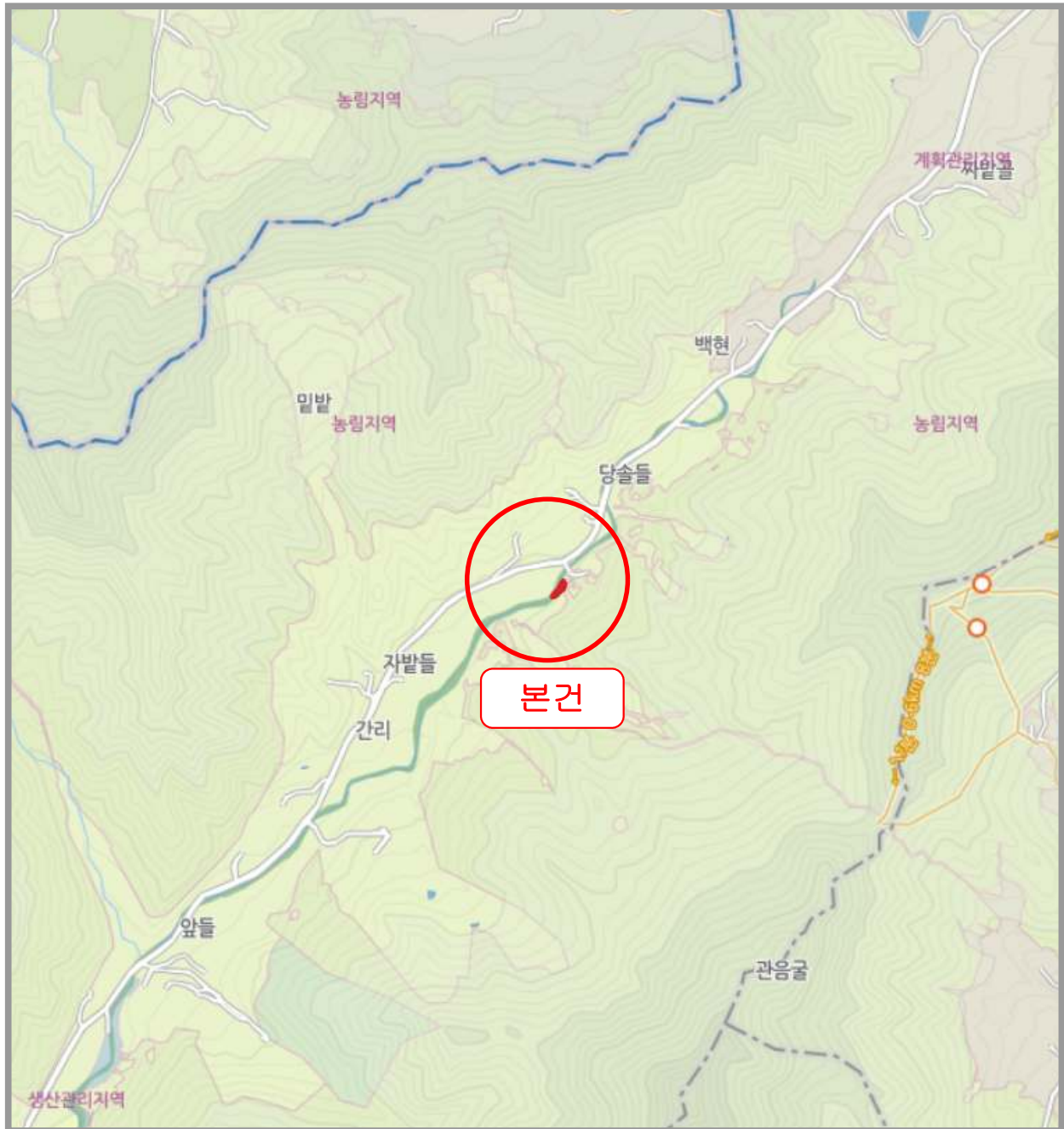
본건 서후면 재품리 183번지는 2022년 04월 11일에 분할되어 재품리 183번지 및 재품리
183-1번지로 분할 되었으며, 귀 공사의 요청 등에 의거 재품리 183-1번지는 일련번호 1-1)로 하여
감정평가하였으니 업무진행시 재확인 하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지

경상북도 안동시 서후면 재품리 183외 1필지

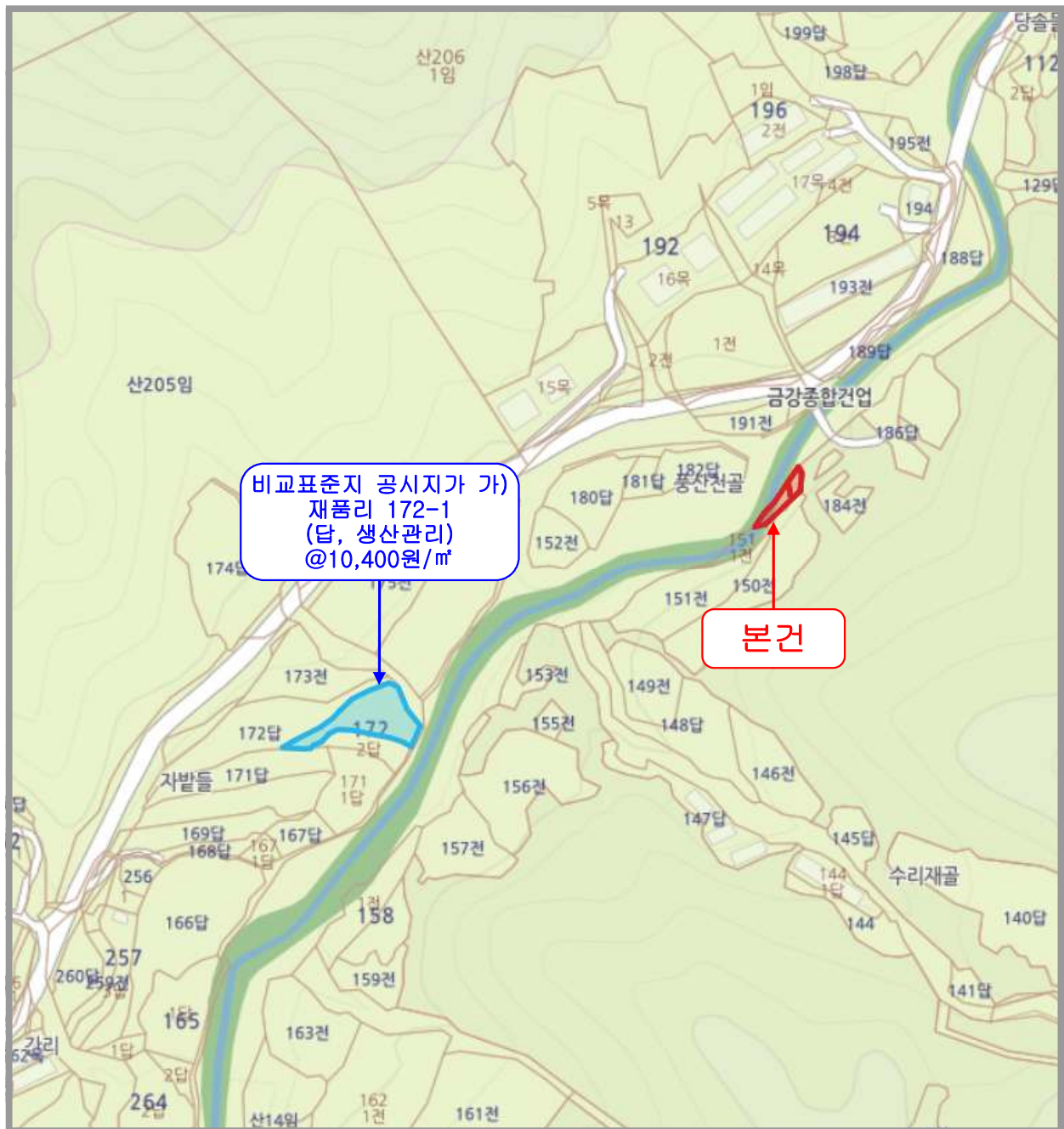


상 세 위 치 도

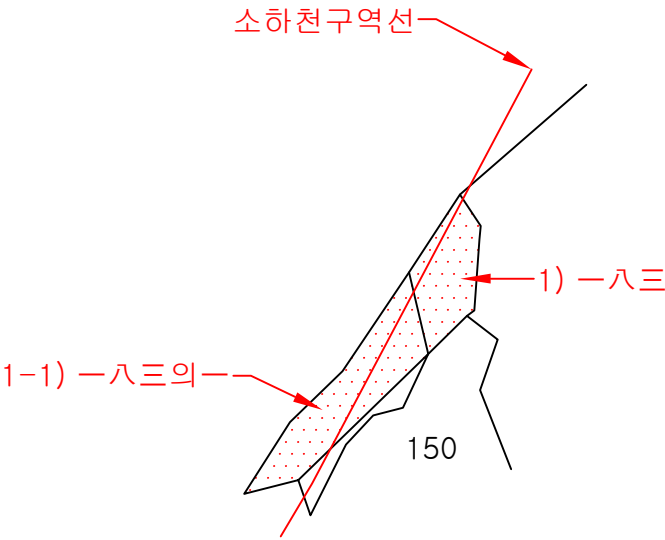
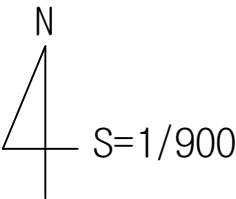


소 재 지

경상북도 안동시 서후면 재품리 183외 1필지



지 적 개 황 도



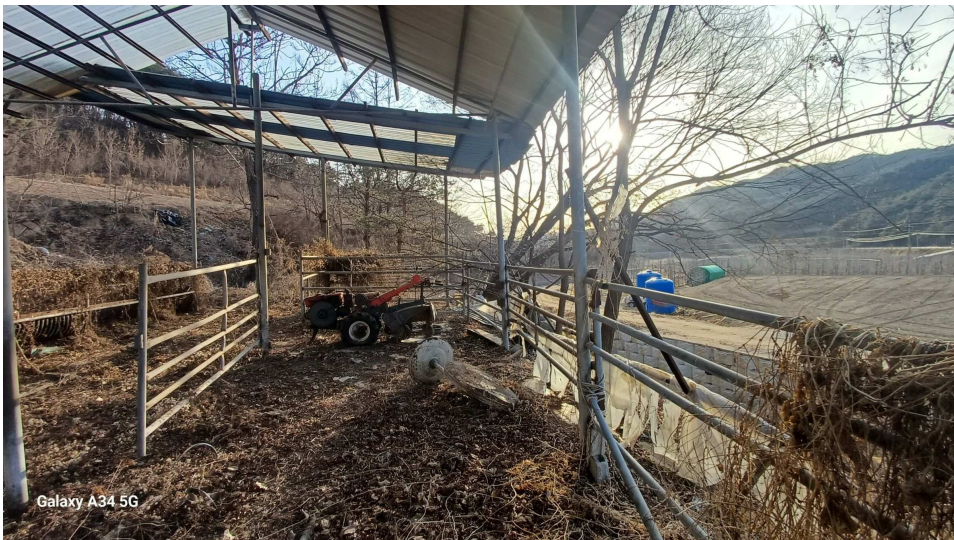
범례	 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외
	 도로	 평가건물 2층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 3층이상	

사 진 용 지

Page : 1



일련번호 1 북측 촬영



일련번호 1 북동측 축사 내부

사 진 용 지



일련번호 1-1) 남서측 촬영



일련번호 1-1) 북동측 촬영