

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규
건명	농업회사법인 주식회사 지리산 외 5명 소유물건(2025타경775)
감정평가서번호	DE252-040803

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



감정평가법인
대일감정원 대구·경북지사

42453 대구광역시 남구 큰골8길 14, 1층(대명동)

TEL : 053-742-0706 | FAX : 053-742-0764 | www.idab.co.kr

(토지)감정평가표

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

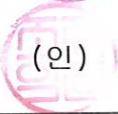
감정평가사 이은영

이은영



(주)감정평가법인 대일감정원 대구경북지사

지사장 조재익



감정평가액	이억팔천칠백구십구만구천팔백원정 (₩287,999,800.-)		
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규	감정평가 목적	법원경매
제출처	대구지방법원 경매11계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	농업회사법인 주식회사 지리산 외 5명 (2025타경7775)	감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
기타 참고사항	-	2025.05.13	2025.05.12 ~ 2025.05.13
			작성일 2025. 05. 16

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	261,818	토지	261,818	1,100	287,999,800
	이	하	여	백		
합계						₩287,999,800

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

채지혜



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 청도군 화양읍 동천리 소재 “신문사” 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대구지방법원 경매11계의 경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치 및 기준시점

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.05.13.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.05.12. 및 2025.05.13.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 감정평가방법을 적용하고 있음.

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

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 본건 지상에 소재하는 입목 등은 자연림 상태의 소중경목 등으로 거래관행 등에 의거 토지가액에 포함하여 감정평가하였음.
4. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지의 공부(등기사항전부증명서, 임야대장, 임야도)와 현황을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
2. 본건은 광평수 임야로서, 본건 지상에 분묘의 소재확인은 다소 어려운 점이 있는 바, 평가목적 등을 감안하여 분묘 여부에 구애없이 감정평가하였으니 업무 진행시 유의바람.

(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 청도군 화양읍 동천리	산76	임야	농림지역	261,818	261,818	1,100	287,999,800	입목 등 포함
	합 계			이	하	여	백	₩287,999,800.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2025년, 원/㎡)	비고
1	동천리 산76	임야	261,818	농림지역 자연림	맹지	부정형 급경사	812	-

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정 평가
요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
47820- 94(A)	동천리 산76	261,818	임야	농림지역	부정형	신둔사 남측 인근	812
			자연림	맹지	급경사		

나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지로 선정 하되, 본건이 비교표준지(A)임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2025.01.01. ~ 2025.05.13.
- 대상지역 : 경상북도 청도군
- 용도지역 : 농림지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.03.31.	0.075%	3월까지 누계
2025.04.01. ~ 2025.05.13.	$0.015\% \times 43/31$	3월 지가변동률 : 0.015%
누 계	0.096% (1.00096)	$(1+0.00075) \times (1+0.00015 \times 43/31)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 4월, 5월 지가변동률이 발표되지 않아 2025년 3월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

4. 지역요인 비교

본건이 비교표준지(A)임.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목(임야지대)

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	(A)병포리 산140	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건이 비교표준지(A)임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점	비고
1	옥산리 산297	임야	14,876	농림지역 자연림	1,200	경매 2024.12.18	지분평가
2	월곡리 산97-2	임야	22,909	농림지역 자연림	1,500	경매 2023.12.29	-
3 (본건)	동천리 산76	임야	241,983.3	농림지역 자연림	1,100	경매 2024.02.15	지분평가

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	월곡리 산30	임야	17,058	농림지역 자연림	20,000,000	1,172	2024.05.14

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
농림지역	맹지	자연림	1,000 ~ 1,300	본건 유사

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

평가사례기준 표준지가액	=	평가사례 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	=	공시지가 × 시점수정

(2) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례(1)을 선택하였음.

(3) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	1,200	1.00106	1.00	0.935	1,123

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2024.12.18. ~ 2025.05.13.	경상북도 청도군 농림지역	0.106% (1.0106)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	1.10	0.85	1.00	1.00	0.935
비교표준지(A)는 평가사례(1) 대비 접근조건(교통의 편부 등) 우세하나, 자연조건(경사, 면적 등) 열세함.						

(4) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	812	1.00096	813

(5) 평가사례기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	1,123	813	1.381

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격 수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
47820-94(A)	동천리 산76	평가사례 #1	1.38	1

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)812	1.00096	1.00	1.000	1.38	1,121	1,100

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	261,818	1,100	287,999,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	월곡리 산30	임야	17,058	농림지역 자연림	20,000,000	1,172	2024.05.14

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1)을 비교 사례자료로 채택함.

3. 토지단가의 선정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	1,172	1.00	1.00008	1.00	0.952	1,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2024.05.14. ~ 2025.05.13.	경상북도 청도군 농림지역	0.008% (1.00008)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉣ 개별요인

일련번호	사례기호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.12	0.85	1.00	1.00	0.952
	본건은 거래사례(1) 대비 접근조건(교통의 편부 등) 우세하나, 자연조건(경사, 면적 등) 열세함.					

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	261,818	1,100	287,999,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	287,999,800	-
거래사례비교법	287,999,800	-

2. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3. 감정평가액의 결정

본건은 경매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	287,999,800
----------	-------------

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 청도군 화양읍 동천리 소재 "신둔사" 남측 인근에 위치하며, 부근 일대는 사찰 및 자연림 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며, 간선도로와의 접근성 등 제반 교통상황 다소 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서, 남서측 하향 경사지대에 위치하며, 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

임야도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(2020-12-30)(일부사육제한지역(소,말,양,사슴,젓소 사육가능))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지(임업용산지)<산지관리법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

없 음.

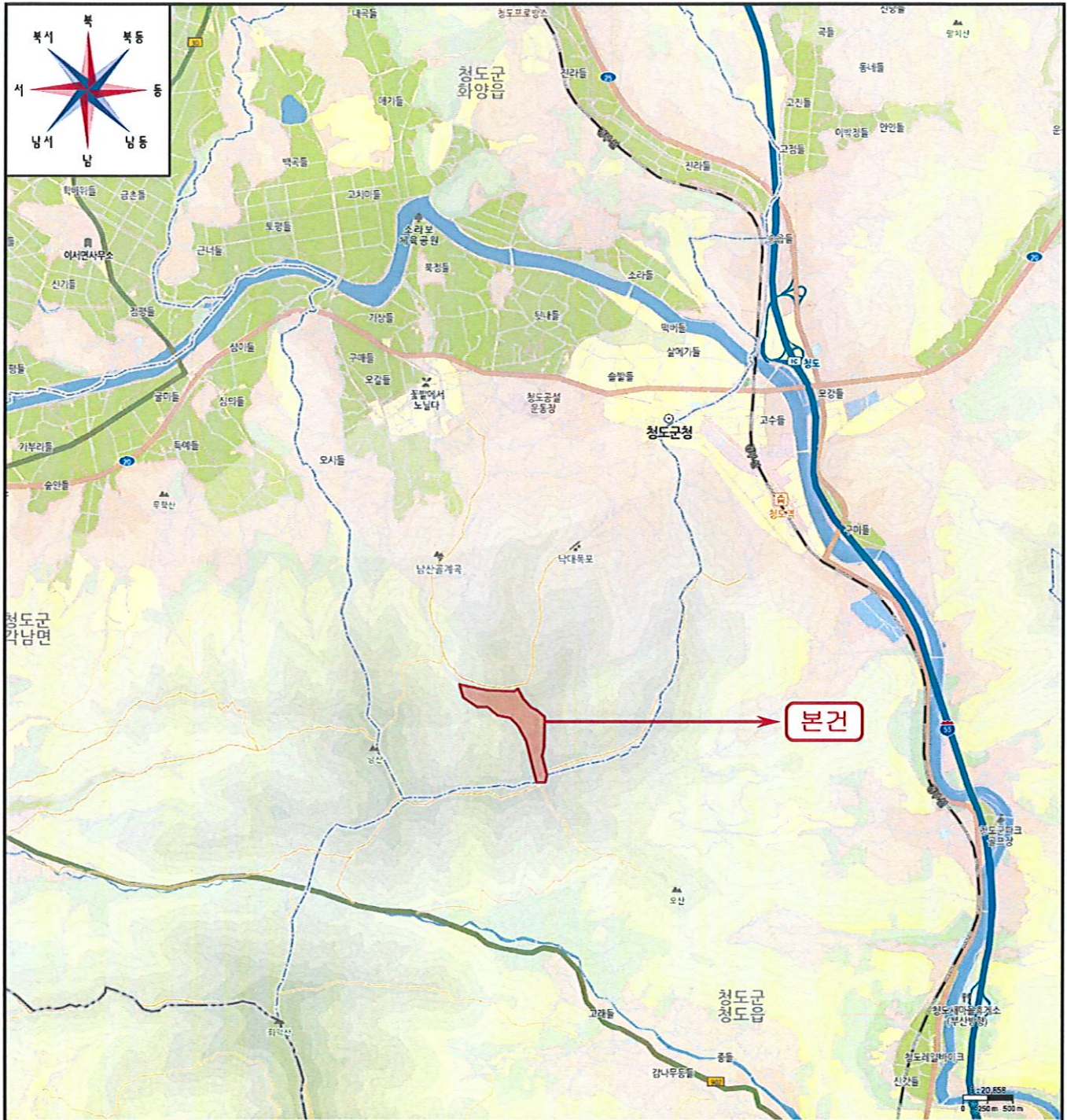
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 없 음.

광역위치도

소재지

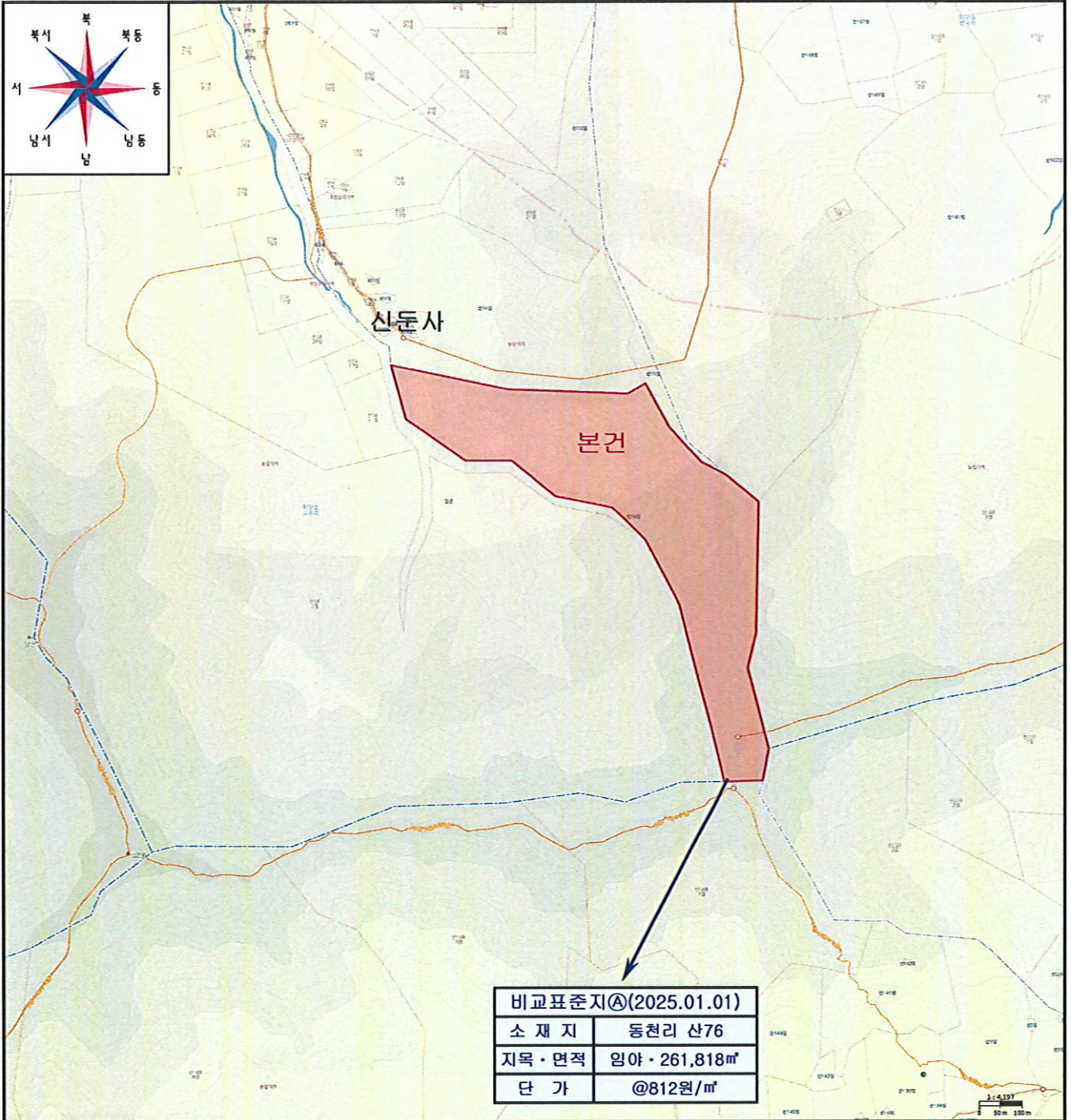
경상북도 청도군 화양읍 동천리 산76



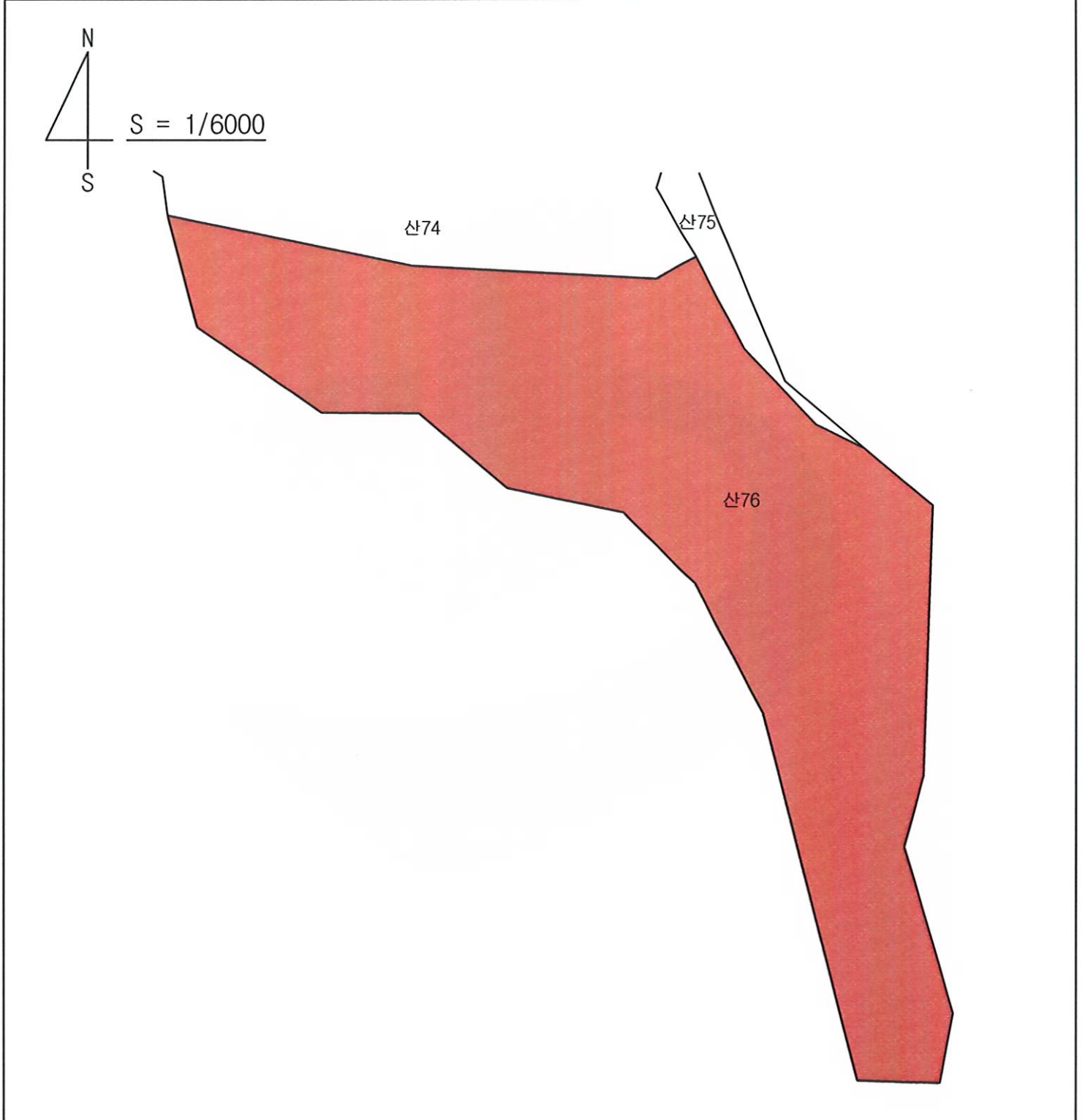
위 치 도





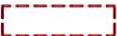
소재지

경상북도 청도군 화양읍 동천리 산76



지적 및 건물개황도



도 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도 로 선		평 가 건물 1 층		평 가 제 외 건 물
		계 획 도 로 선		평 가 건물 2 층		제 시 외 건 물

현 황 사 진



【본건 전경】



【본건 전경】

청 구 서

(전화: 053-742-0706, FAX: 053-742-0764)

문서번호 : DE252-040803

수 신 : 대구지방법원
사법보좌관 김영규 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.08 자 귀 제 『 2025타경7775 호로
의뢰하신 『 경상북도 청도군 화양읍 동천리 산76 에
대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	614,160	
실 비	여 비	238,400
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	3,700
	기타 실비	2,000
소 계	244,100	(250,000+237,999,800 x 11/10,000)x 1.5배x 0.8배 ≒ 614,160
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	858,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	85,800	
합 계	943,800	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	943,800	

붙 임 : 감정평가서 2 부

신한은행 100-014-221521

예금주: (주)감정평가법인 대일감정원 대구·경북지사

사업자등록번호: 502-85-17488

(주)감정평가법인 대일감정원

대구경북지사장 조재익

