

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 농업회사법인 주식회사미래산업
소유물건(2025타경787)

의뢰인: 대구지방법원 사법보좌관 신우탁

감정평가서번호: 다음250514-005

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.

다음감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
장 태

감정평가액	삼억삼천사백이십이만사천오백원정(₩334,224,500.-)			
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대구지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	농업회사법인 주식회사미래산업 (2025타경787)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.05.23	2025.05.16 ~ 2025.05.23	2025.05.23

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	29,063	토지	29,063	11,500	334,224,500
	이	하	여	백		
합 계					₩334,224,500	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 청도군 매전면 장연리 소재 "장연리장수골노인회관" 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 대구지방법원의 경매목적 감정평가건임.

2. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.05.23 일을 기준시점으로 정함.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가에 관한 적용규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 본건 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

- 가. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법과 「감정평가 실무기준」에 의거하여, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인비교 및 그 밖의 요인으로 보정하는 산출과정을 거쳐 토지의 적정가격을 산출하였는 바, 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성을 검토는 생략하였음.
- 나. 건물은 그 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였으며, 건물의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등을 감안하여 다른 감정평가법에 의한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

3. 그 밖의 참고사항

- 가. 본건 지상에 소재하는 자연림은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.
- 나. 본건 일부 지상에 소재하는 소유자 미상의 조림된 수목의 경우, 호두나무는 경상북도 청도군청의 특용수 현금보조 조림사업(사업면적: 2ha, 수종: 호두나무, 규격: 1m, 본수: 600주, 사업기간: 2021.02.01.~2021.04.30.)을 기준으로 산정하였고, 일부 식재된 가시오가피는 개략적인 분포 정도를 감안하여 산정하였으며, 조림된 수목을 포함한 가격은 별첨 "토지감정평가명세표" 비교란에 별도로 표기하였으니 소유권 및 일괄경매 여부 등은 업무 진행시 참고바랍니다.
- 다. 본건은 부정형, 급경사의 임야로서, 정확한 위치 및 인접지와의 경계, 분묘의 소재여부는 별도의 지적 및 현황 측량이 필요함.
- 라. 본건 지상에는 이동이 가능한 소유자 미상의 물탱크 등이 소재하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지평가액 산출

1. 본건 토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	개별공시지가 (원/㎡)
1	청도군 매전면 장연리 산38	29,063	임야	농림지역, 보전관리	조림 및 자연림	부정형 급경사	맹지	494

2. 비교표준지의 선정

가. 인근지역내 공시지가표준지(2025.01.01 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	매전면 장연리 산31	14,281	임야	농림 지역	자연림	맹지	부정형 급경사	422

나. 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용 상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 기호 (A)를 본 감정평가에 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

※ 지가변동률 산정

경상북도 청도군 농림지역(2025.01.01 ~ 2025.05.23)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.03.31	0.075	-
2025.03.01 ~ 2025.03.31	0.015	2025년 3월 변동률
2025.01.01 ~ 2025.05.23	0.101	$(1 + 0.00075) \times (1 + 0.00015 \times 53/31) \approx 1.00101$

※ 2025년 4월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태로서 2025년 3월 지가변동률을 기준으로 추정하였음

4. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(비교치: 1.000)

5. 개별요인 비교

본건 평가 대상토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 개별요인비교

- 비교표준지(A) 대비 본건 토지

조건	항 목	세 항 목(임야지대)	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.70	본건은 취락과의 접근성, 임도상태 등에서 우세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	2.80	본건은 지세, 토양 및 조림 등으로 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.05	본건은 일부분 보전관리 지역으로서 행정상의 조장에서 우세함.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치			4.998	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14.선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나. 인근 지역의 감정평가선례 및 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	토지단 (원/㎡) (거래가액)	기준시점 /거래시점	개별지가 (원/㎡)	비고
ㄱ	매전면 장연리 산6*	11,107	임야	보전 관리	4,700	2024.05.31	1,390	평가 사례
ㄴ	매전면 장연리 산2*	55,540	임야	농림 지역	1,300	2024.07.12	554	평가 사례
ㄷ	매전면 장연리 산4*	5,950.5	임야	보전 관리	13,444 (80,000,000)	2023.09.14	716	거래 사례
ㄹ	매전면 장연리 산47-*	111,257	임야	농림, 보관	1,797 (200,000,000)	2022.05.03	426	거래 사례
ㅁ	매전면 장연리 산47-**	926	임야	보전 관리	4,017 (3,720,000)	2021.11.13	1,110	거래 사례
ㅂ	매전면 남양리 산36-3	6,612	임야	농림 지역	6,654 (44,000,000)	2025.02.05	296	거래 사례
ㅅ	매전면 예전리 산14*	26,579	임야	농림 지역	3,198 (85,000,000)	2023.08.28	323	거래 사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 그 밖의 요인 보정률의 산정

1) 선례(사례)의 선정

대상 토지와 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여, 비교가능성이 높은 상기 선례(사례)(ㄱ)을 선정하여 적용함.

2) 산출산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{선례(사례) 기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

3) 그 밖의 요인 보정률 산정

[비교표준지(A) 대비 거래사례(ㄱ)]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교 표준지 (A)	가격시점 현재 표준지가격(a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.05.23)			산정가격
		422	1.00101			422
	평가선례기준 표준지가격(b)	사례단가	시점수정치	지역요인	개별요인	산정가격
		3,198	1.00504	1.000	0.720	2,314
	보정치	보정치 산정(b/a)				
		2,314	/	422	≒	5.483

- 지가변동률(경상북도 청도군 농림지역, 2023.08.28 ~ 2025.05.23) : 1.00504
- 지역요인 : 인근지역에 위치하여 지역요인 대등합니다.(1.00)
- 개별요인 :

구분	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계
표준지 /사례	-	0.90	0.80	-	1.00	1.00	0.720
비교표준지는 사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 자연조건(일조, 지세, 방위 등)에서 열세임.							

- 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건 토지의 평가는 표준지 공시지가를 기준으로 하여, 인근지역의 지가수준 및 평가선례, 거래사례 및 인근지역 부동산시장의 통계 등 기타 가격형성상의 제요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 보정함.

구분	그 밖의 요인 보정치
비교표준지(A)	5.48

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 토지단가의 결정

인근의 유사한 토지의 평가전례 및 거래사례가격 및 정상적인 가격수준 등을 검토할 시 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 토지단가를 아래와 같이 결정함.

기호	비교 표준지	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정토지단가 (원/㎡)
1	A	422	1.00101	1.000	4.998	5.48	11,570	11,500

V. 감정평가액의 결정의견

토지는 인근의 유사한 토지의 평가전례 및 거래사례가격 및 정상적인 가격수준 등을 검토할 시 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가 기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	29,063	11,500	334,224,500	자연림 포함

토지건물 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 매전면 장연리	산38	임야	농림지역, 보전관리지역	29,063	29,063	11,500	334,224,500	조림포함시: 365,000,000
합 계								₩334,224,500.-	
				이	하	여	백		

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 매전면 장연리 소재 "장연리장수골노인회관" 남측 인근에 위치하며, 부근 일대는 농촌부락, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 도로사정 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 북서측 하향 급경사의 부정형 토지로서, 조림 및 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

본건은 임야도상 맹지이나 북동측으로 폭 약 2~3미터의 포장도로에 연결되며, 본건 내부에는 조림 등을 위하여, 비포장 임도가 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(2020-12-30)(일부사육제한지역(소, 말, 양, 사슴 사육가능))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(3구역, 청도 장연사지 동서 삼층석탑(보물 제677호))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 보전산지((보전산지)<산지관리법>, 임업용산지(임업용산지)<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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

없음.

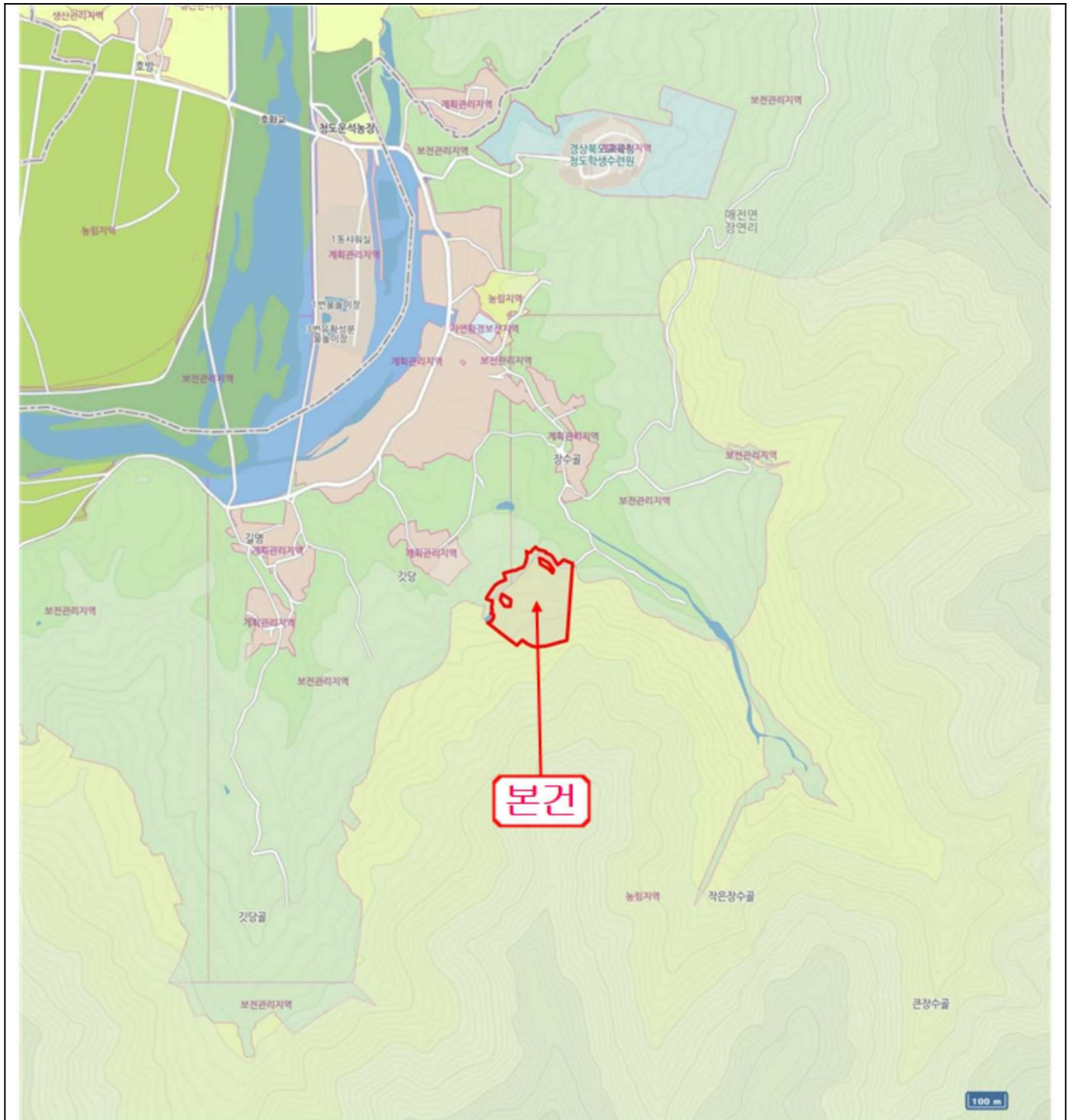
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건 지상에 소유자 미상의 호두나무, 가시오가피가 식재되어 있으며, 농사용전기,관정, 물탱크가 소재하고 있음.

광역위치도



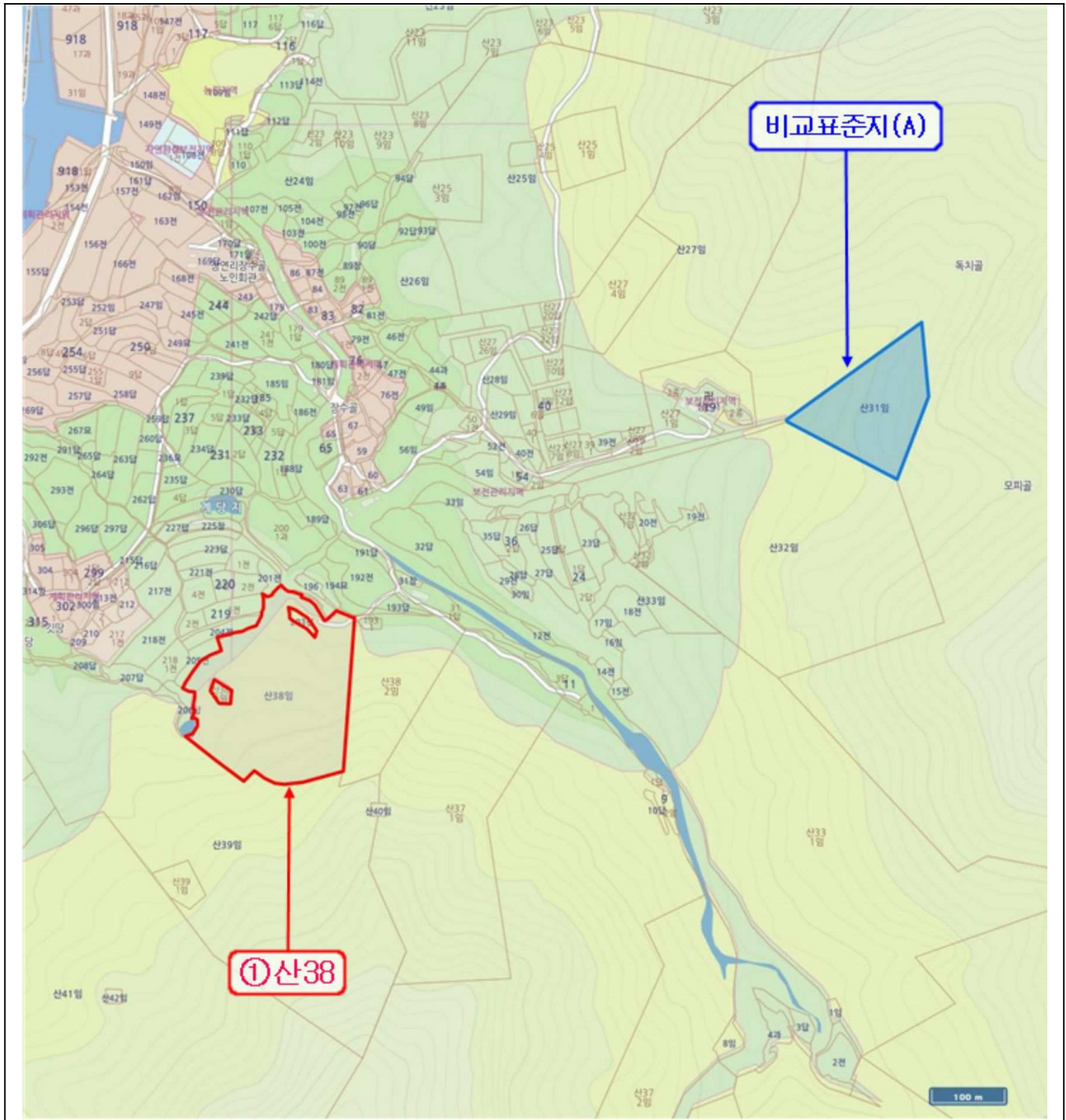
소재지 경상북도 청도군 매전면 장연리 산38



위치도



소재지 경상북도 청도군 매전면 장연리 산38



지 적 개 황 도

