

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현
건명	농업회사법인 민심 유한회사 외 5명 소유물건(2024타경113645)
감정서번호	241014-0001

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.

동희감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최윤석

감정평가액	팔천육백만원정 (₩86,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 천안지원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	농업회사법인 민심 유한회사 외 5명 (2024타경113645)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 10. 17	2024. 10. 16 ~ 2024. 10. 17	2024. 10. 19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	860	토지	860	-	86,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩86,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 아산시 인주면 <인주중학교> 북동측 인근에 소재하는 토지에 대한 대전지방법원 천안지원의 경매목적 감정평가임.

2. 감정평가의 법률적 근거 및 기준가치

본건은 <감정평가 및 감정평가사에 관한 법률>, <감정평가에 관한 규칙> 등 감정평가에 관련된 제반 법규 및 감정평가 일반이론을 근거로 감정평가하였으며, <감정평가에 관한 규칙> 제2조 시장가치{감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 "대상 물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액(價額)}를 기준가치로 감정평가하였음.

3. 감정평가 방법 및 유의사항

가. 본건의 위치는 지적도, 항공사진, 현장 검증 시 목측 등에 의한 것으로 경우에 따라 정밀 측량을 요할 수 있으니 경매 진행 시 재확인 바람.

나. 본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근 지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률과 대상 토지의 위치, 형상, 접면도로 상태, 지세 등 가격형성상의 제 요인을 고려하고 인근 유사토지의 정상적인 거래가격 수준을 종합적으로 참작하여 감정평가하였음.

다. 본건 토지 위 지상 소재하는 자생 식물 및 수목 등은 거래관행과 경제적 가치 등을 고려하여 토지 가액에 포함하여 감정평가하였음.

4. 기준시점 및 기타

가. 본건 기준시점은 가격조사완료일인 2024.10.17.이고 실지조사일은 동일함.

나. 본건 소재, 지번, 지목, 면적, 수량, 구조, 규격 등은 귀 제시목록에 의하였음.

II. 토지 감정평가 금액의 산출 근거

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 방법의 적용 및 대상 물건의 개요

가. 감정평가 방법의 적용

토지를 감정평가 할 때에는 감정평가 관련 제 규정에 의거 공시지가기준법을 적용하여야 하며, 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식인 거래사례비교법을 통해 공시지가기준법의 합리성을 검토하기로 함.

나. 대상 물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	공시지가 (원/㎡)	공시기준일
1	아산시 인주면 관암리 100-3	860	답	답	농림	50,900	2024.01.01.

2. 공시지가 기준법

가. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 선정 기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

(2) 비교표준지 선정

위의 선정 기준에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 다음의 비교 표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2024.01.01.)

기 호	소재지	면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	도로	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
가	아산시 인주면 관암리 100-9	662	답	답	농림	소로 한면	세장형 평지	50,900	

나. 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 시점수정치 채택

시점수정치로 사용되는 지표 중 생산자 물가지수는 기업 상호 간에 거래가 이루어지는 국내에서 생산된 재화 및 서비스의 가격수준 변동을 측정하는 통계이므로, 토지의 경우 전국 시·군·구를 대상으로 매분기별로 지역별, 용도지역별 지가총액을 기준으로 한 가중치를 구하여 지가지수를 산정한 후 전분기·전년말의 지가지수와 당해분기의 지가지수를 비교한 지가변동률(국지적 토지 가격의 변동을 반영)을 시점수정치로 채택함.

(2) 지가변동률

충청남도 아산시 (24.01.01~24.10.17) (농림)

2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.720

2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.144

$(1 + 0.00720) * (1 + 0.00144 * 47/31) \approx 1.00940$

※ 지가변동률이 발표되지 아니한 기간의 경우 최종 발표 시점의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

다. 지역요인 비교

지역요인은 대상 지역이 다른 지역과 구별되는 지역 특성을 이루는 일반적, 자연적 요인들로서 그 지역의 가격수준이나 표준적 사용에 영향을 미치는 지역적 차원의 가격형성요인임. 지역요인의 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 평가대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정하여 비교함. 본건과 비교표준지는 가격형성에 있어 상호 대체 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등하다고 판단함(1.000).

라. 개별요인 비교

개별요인은 부동산의 개별성에 따라 그 가치를 개별적으로 형성하게 하는 요인으로서 대상 부동산이 속한 지역의 표준적 이용을 전제로 한 가격수준과 비교하여 개별적 가격 차이를 발생시키는 가격형성 요인임. 개별요인의 비교는 비교표준지의 최유효이용과 평가대상 토지의 최유효이용을 판정하여 비교함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

개별요인비교표(예시)		
조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
재해의 위험성	수해의 위험성	
	기타 재해의 위험성	
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

- 기호 1 / 표준지 가

구분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
비교치	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.990
본건은 형상 등 획지조건 열세, 다른 조건 대등.						

마. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

<감정평가에 관한 규칙> 제14조 등에 근거하여 평가대상 토지와 비교표준지의 지역요인, 개별요인 비교 외에 감정평가액의 객관성과 공정성을 확보하기 위해 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 등을 선례로 고려할 필요가 있음.

(2) 인근 거래사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<출처: KAIS (한국부동산원), 등기사항전부증명서 등>

구분	소재지	지번	물건 구분	지 목	용도 지역	면적 (㎡)	총액(원)	단가 (원/㎡)	거래일
A	인주면 관암리	5*	토지	답	농림	4,301	520,400,000	120,995	2021.11.10.
B	인주면 관암리	145-*	토지	답	농림	1,992	205,000,000	102,911	2022.02.04.
C	인주면 관암리	446-*	토지	답	농림	2,624	200,000,000	76,219	2022.05.20.
D	인주면 관암리	5*	토지	답	농림	1,653	120,000,000	72,595	2021.11.02.

(3) 경매 낙찰통계요약 (최근 1년)

법원	대전지방법원 천안지원
용도	답
총낙찰가율(%)	81.39
평균낙찰가율(%)	119.82

※ 총낙찰가율: (낙찰가 총액/감정가 총액) * 100

※ 평균낙찰가율: 물건별 낙찰가율의 합계/낙찰건수

(4) 선례의 선정

인근지역 및 동일수급권 내 유사지역의 선례로서 용도지역, 지목 등이 동일 또는 유사하며 비교가능성이 높은 선례(거래사례) C를 선정함.

(5) 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\frac{\text{선례에 의한 표준지가격}}{\text{기준시점 표준지가격}} = \frac{\text{선례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(6) 그 밖의 요인 보정치 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(가) 선례 C / 표준지 가

선례단가(원/㎡)	사정	시점수정	지역	개별	산출단가	그 밖의 요인
공시지가(원/㎡)	보정		요인	요인	(원/㎡)	보정치 산정
76,219	1.05	1.03829	1.000	1.212	100,710	1.960
50,900	1.05	1.00940	1.000	1.212	51,378	

※ 선례의 경우 거래사례의 적정화 결과 다소 저가로 사정보정¹⁾이 필요하다고 판단함(1.05).

가) 선례 시점수정

충청남도 아산시 (22.05.20~ 24.10.17) (농림)

2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.311
 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.267
 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.216
 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.224
 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.274
 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.276
 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.041
 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.036
 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.379
 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.720
 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.144

$$(1 + 0.00311 * 12/31) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.00216) * (1 + 0.00224) * (1 + 0.00274) * (1 + 0.00276) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.01379) * (1 + 0.00720) * (1 + 0.00144 * 47/31) \approx 1.03829$$

나) 표준지 / 선례 개별요인 비교

구분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
비교치	1.20	1.00	1.01	1.00	1.00	1.212
표준지는 농로의 상태, 취락과의 접근성 등 접근조건 우세, 형상 등 획지조건 우세, 다른 조건 대등.						

(7) 그 밖의 요인 보정치 결정

1) 거래사례 등에 거래 당사자 간 특수한 사정 혹은 개별적 동기가 개재되어 있을 경우 사정이나 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지	소재지	용도지역	보정치	비고
가	아산시 인주면 관암리 100-9	농림	1.96	

바. 주된 방법(공시지가 기준법)에 의한 토지단가

기호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	50,900	1.00940	1.000	0.990	1.96	99,694	100,000

3. 거래사례 비교법에 의한 비준가격

가. 거래사례 선정

거래사례는 대상물건과 가치형성 요인이 같거나 유사한 물건(위치적 유사성, 물적 유사성, 시점수정 및 사정보정 가능성 고려)인 위의 선례 B를 선정함.

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례 등에 거래 당사자 간 특수한 사정 혹은 개별적 동기가 개재되어 있을 경우 사정이나 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것을 말하며, 상기 채택된 거래사례는 적정화 결과 다소 고가로 사정보정이 필요(0.95)하다고 판단함.

다. 시점수정

- 선례 B

충청남도 아산시 (22.02.04~24.10.17) (농림)

2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.345
 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.331
 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.392
 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.311
 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.267
 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.216
 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.224
 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.274

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.276
 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.041
 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.036
 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.379
 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.720
 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.144

$$(1 + 0.00345 * 25/28) * (1 + 0.00331) * (1 + 0.00392) * (1 + 0.00311) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.00216) * (1 + 0.00224) * (1 + 0.00274) * (1 + 0.00276) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.01379) * (1 + 0.00720) * (1 + 0.00144 * 47/31) \approx 1.05103$$

라. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

마. 개별요인 비교

- 기호 1 / 선례 B

구분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
비교치	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
본건은 취락과의 접근성 등 접근조건 열세, 다른 조건 대등.						

바. 비준가격(거래사례비교법)

기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	B	102,911	0.95	1.05103	1.000	0.970	99,671	100,000

4. 감정평가액 결정

가. 시산가액 조정의 개념

시산가액의 조정은 각각의 평가 방법에 따른 시산가격에 대상 물건의 특성 및 평가 목적, 자료 분석, 시장 상황 등을 종합하여 최종적으로 감정평가액을 결정하는 과정을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 각 감정평가 방법에 따른 시산가액

기호	공시지가기준법 기준단가(원/㎡)	다른 감정평가방법 기준단가(원/㎡)	비고
1	100,000	100,000	지지

다. 시산가액 조정 검토 및 결정

다른 감정평가방법에 따른 시산가액이 공시지가 기준법을 통한 시산가액을 지지하는 바, 공시지가기준법에 의한 토지 가격을 감정평가액으로 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	충청남도 아산시 인주면 관암리	100-3	답	농림지역	860	860	100,000	86,000,000	
합 계								₩86,000,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 충청남도 아산시 인주면 <인주중학교> 북동측 인근에 위치하며 주위는 농경지, 임야 등이 주로 분포하는 환경임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 상황은 양호함.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 인접필지 대비 대체로 등고평탄한 부정형으로 답으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 서측으로 노폭 약 8M 포장도로로 이용 중임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(일부제한구역350)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

특이사항 없음.

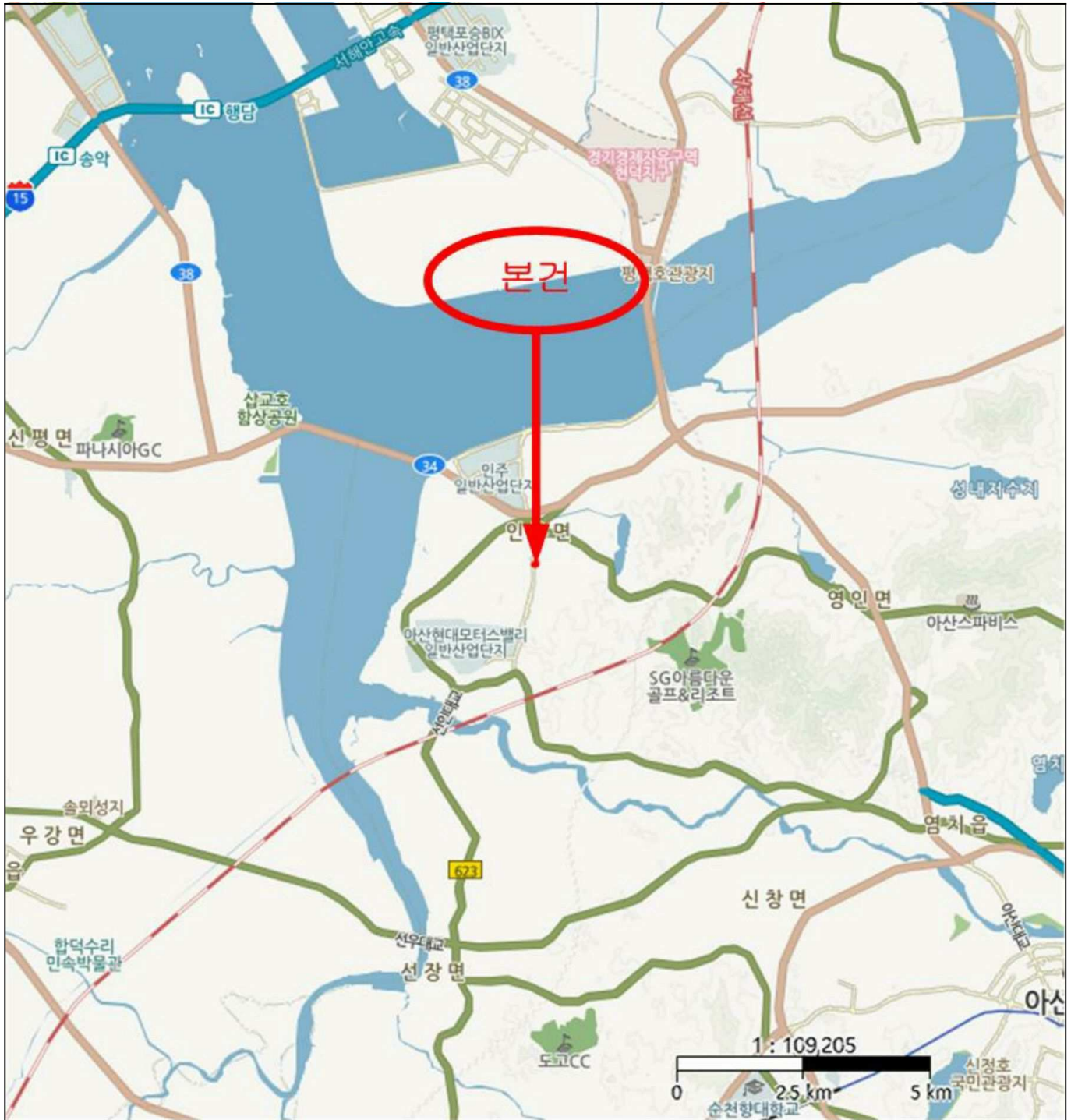
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상. 기타 없음.

광역 위치도



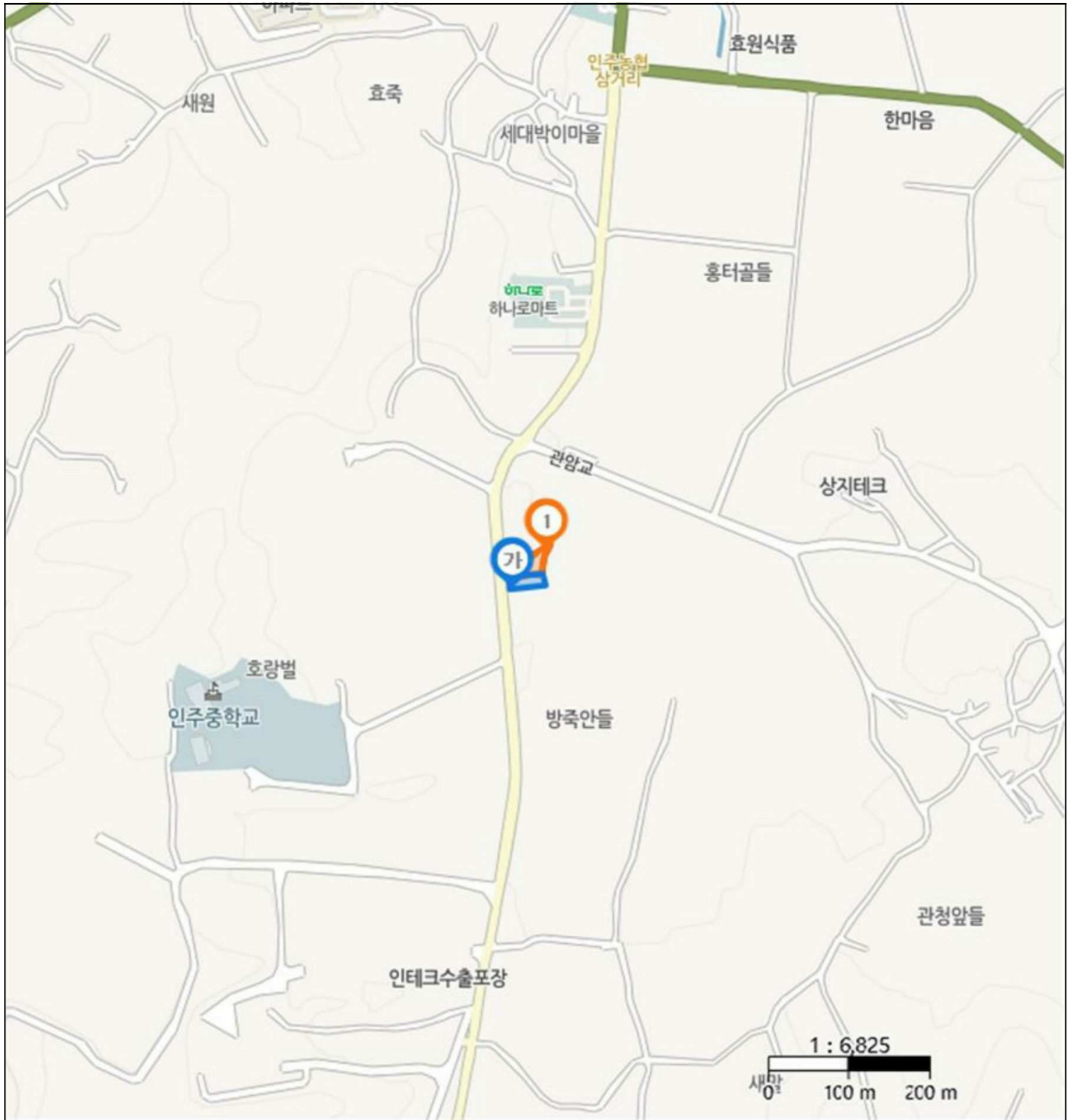
소재지	충청남도 아산시 인주면 관암리 100-3
-----	------------------------



위치도



소재지 충청남도 아산시 인주면 관암리 100-3(본건 기호 1), 표준지 <가>



지 적 도



사 진 용 지



본건 서측 전경



본건 북동측 전경

사 진 용 지



본건 서측도로 전경 (남측 방향)



본건 북동측 주위 전경

사 진 용 지



본건 북서측 주위 전경



본건 남서측 주위 전경

사 진 용 지



본건 남동측 주위 전경



비교표준지 <가> 전경

사 진 용 지



비교표준지 <가> 서측도로 전경 (북측방향)