

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 농업회사법인 설록삼주식회사
소유물건(2025타경51236)

의뢰인 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진

감정서번호 : m4-252042302



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

(주)명문감정평가법인 충청지사

TEL. 041-568-8111 FAX. 041-568-8123

(토지) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 충청지사
지사장 김강석



감정평가사
김강석

손나희



감정평가액 **일십삼억구천삼백삼십만오천원정 (₩1,393,305,000.-)**

의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진	감정평가 목적	경매	
제출처	대전지방법원 서산지원 경매7계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	농업회사법인 설록삼주식회사 (2025타경51236)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025. 04. 28	2025. 04. 23 ~ 2025. 04. 28	2025. 04. 28

평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m ²)	종 별	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
	토지	3,203	토지	3,203	435,000	1,393,305,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,393,305,000.-

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

심사자
감정평가사 홍순경

洪 淳 敬



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 당진시 송악읍 기지시리 소재 '당진시립 송악도서관' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 서산지원 경매7계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 28일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 23일 ~ 2025년 4월 28일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건은 "토지이용계획확인서"상 용도지역이 이중용도지역(자연녹지지역, 계획관리지역)인바, 그 면적을 개략적으로 산출하여 개별요인에서 반영하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ② 본건의 공부상 지목은 "전"이나 현황 일부가 "도로 등"으로 이용중인바, 개별요인에서 반영하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ③ 토지 감정평가요항표상 토지이용계획 및 제한상태에 관하여 충분히 숙지 후 경매 입찰에 참여하시기 바람.
- ④ 대상토지는 지적도 및 항공사진 등을 참고하여 개략적인 위치 및 경계를 확인하였으며, 정확한 위치 및 지적경계 확인은 관계전문가에 의한 별도의 지적측량 등이 요구되는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청남도 당진시 송악읍 가학리 586-1	
토 지	용도지역	자연녹지지역, 계획관리지역
	이용상황	전
	지 목	전
	면 적	3,203 m ²

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	송악읍 가학리 586-1	3,203	전	전	자연녹지 계획관리	세로(불)	부정형 평지	159,700

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m ²)
A	송악읍 가학리 612-5	2,331	전	전	자연녹지	세로(가)	부정형 환경사지	153,400

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 녹지	0.158	충청남도 당진시 (25.01.01~25.04.28) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.132 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.029 $(1 + 0.00132) * (1 + 0.00029 * 28/31) \approx 1.00158$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

① 농경지대(전지대)의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

② 개별요인 비교치의 결정

일련번호	표준지	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	A	-	1.05	1.00	0.95	1.07	0.96	1.025	-

본건은 획지조건(형상, 지세, 이용상황 등), 기타조건(본건 일부 도로 등)에서 열세하나, 접근조건(접근성 등), 행정적조건(본건 일부 계획관리지역, 성장관리계획구역 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

주위환경	지가수준(원/㎡)	기타
지방도주변 농경지대	380,000-450,000	자연녹지

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	송악읍 반촌리 8**-**	660	자연녹지	전 전기타	2024.11.15	법원경매	382,000	-
(2)	송악읍 반촌리 8**-*	1,121	자연녹지	전 전	2022.04.22	법원경매	400,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	송악읍 중흥리 6**_*	자연녹지 전/전	1,200,000,000원 (@ 274,000원/m ²)	2022.08.31 -	4,382m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 1,200,000,000원 / 4,382m ² ≒ 274,000원/m ²				
#2	송악읍 중흥리 4**_*	자연녹지 답/전	51,000,000원 (@ 455,000원/m ²)	2025.01.24 -	112m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 51,000,000원 / 112m ² ≒ 455,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(마) 경매 동향

용도별	충남 당진시 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
답	47,759,333,520	21,035,045,730	44.0	628	123	19.6
전	39,564,551,460	15,942,320,259	40.3	448	90	20.1

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (2)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율	보정치 결정
	400,000	1.01902	1.000	1.042	424,727		
기준시점 현재 표준지가격 (A)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.764	2.76
	153,400	1.00158	-	-	153,642		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

²⁾시점수정(2022.04.22 ~ 2025.04.28, 당진시 녹지지역) : 1.902% (1.01902)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(2) 대비 획지조건(형상, 지세, 이용상황 등), 행정적조건(선례는 자연취락지구 등)에서 열세하나, 접근조건(접근성 등), 자연조건(주위환경 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.05	1.10	0.95	0.95	1.00	1.042

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	153,400	1.00158	1.000	1.025	2.76	434,654	435,000	-

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#2

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#2	송악읍 중흥리 4**-**	자연녹지 답/전	51,000,000원 (@ 455,000원/m ²)	2025.01.24 -	112m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 51,000,000원 / 112m ² ≒ 455,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#2 녹지	0.132	충청남도 당진시 (25.01.24~25.04.28) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.036 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.067 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.029 $(1 + 0.00036 * 8/31) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00029) * (1 + 0.00029 * 28/31) \approx 1.00132$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

① 농경지대(전지대)의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

② 개별요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	#2	-	0.89	1.10	0.95	1.07	0.96	0.955	-

본건은 자연조건(주위환경 등), 행정적조건(본건은 일부계획관리지역, 성장관리계획구역 등)에서 우세하나, 접근조건(접근성 등), 획지조건(형상, 지세, 이용상황 등), 기타조건(본건 일부 도로 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#2	455,000	1.000	1.00132	1.000	0.955	435,098	435,000

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	435,000	435,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	1,393,305,000
	합 계	1,393,305,000

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

.

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 당진시 송악읍 가학리	586-1	전	자연녹지지역 계획관리지역	3,203	3,203	435,000	1,393,305,000	
	소 계							₩1,393,305,000	
	합 계							₩1,393,305,000.-	
				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 당진시 송악읍 기지시리 소재 '당진시립 송악도서관' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 관공서, 공동주택, 농경지, 자연림 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 부정형의 완경사지로서, 현황 "휴경지 등"상태임.

(4) 인접 도로상태

본건 서측으로 로폭 약 3m 내외의 포장도로가 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :계획관리지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(송악20 일반형),
가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
가축사육제한구역(2024-12-12)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

·

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

(7) 공부와의 차이

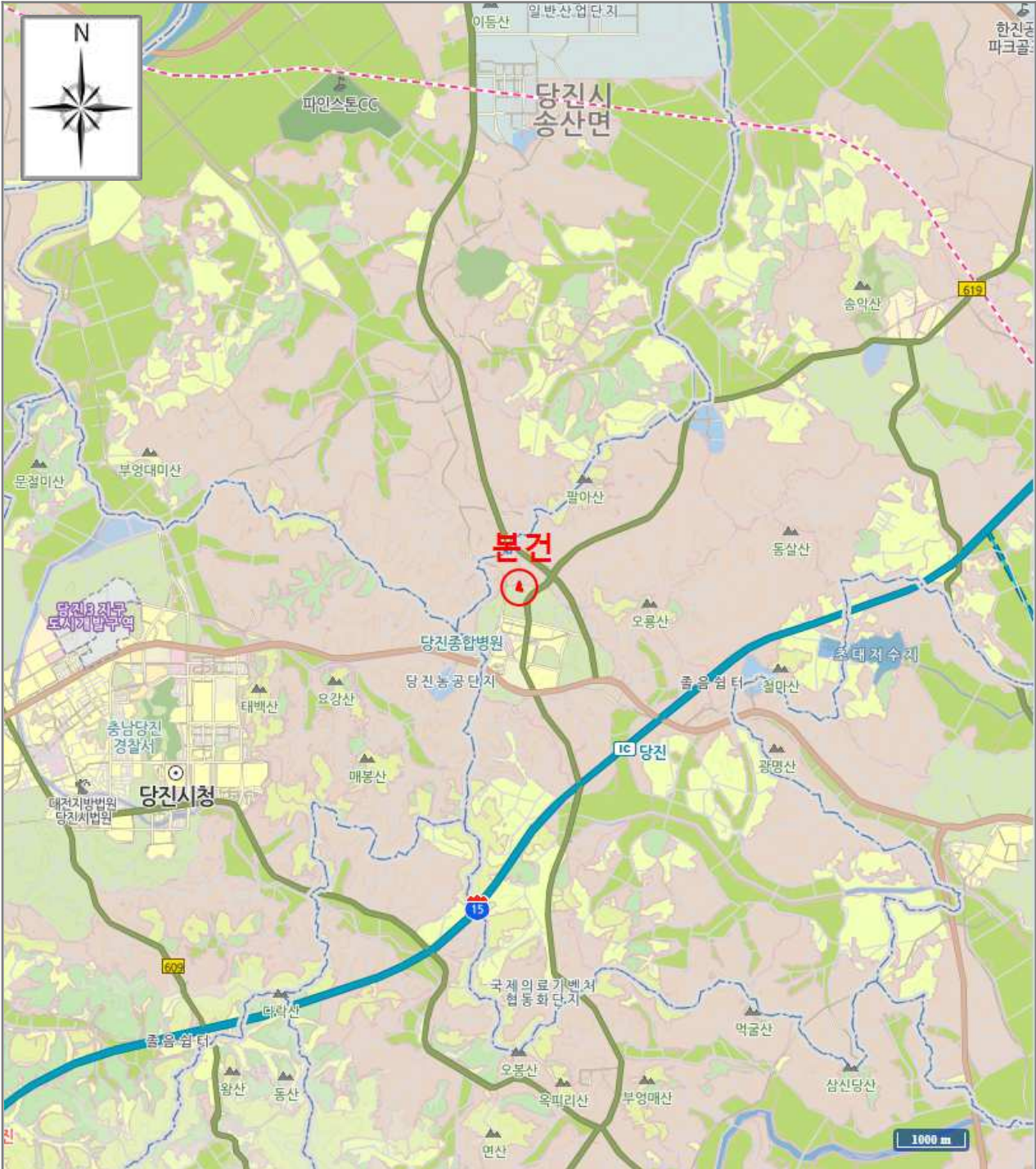
본건의 공부상 지목은 "전"이나 현황 일부가 "도로 등"으로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도

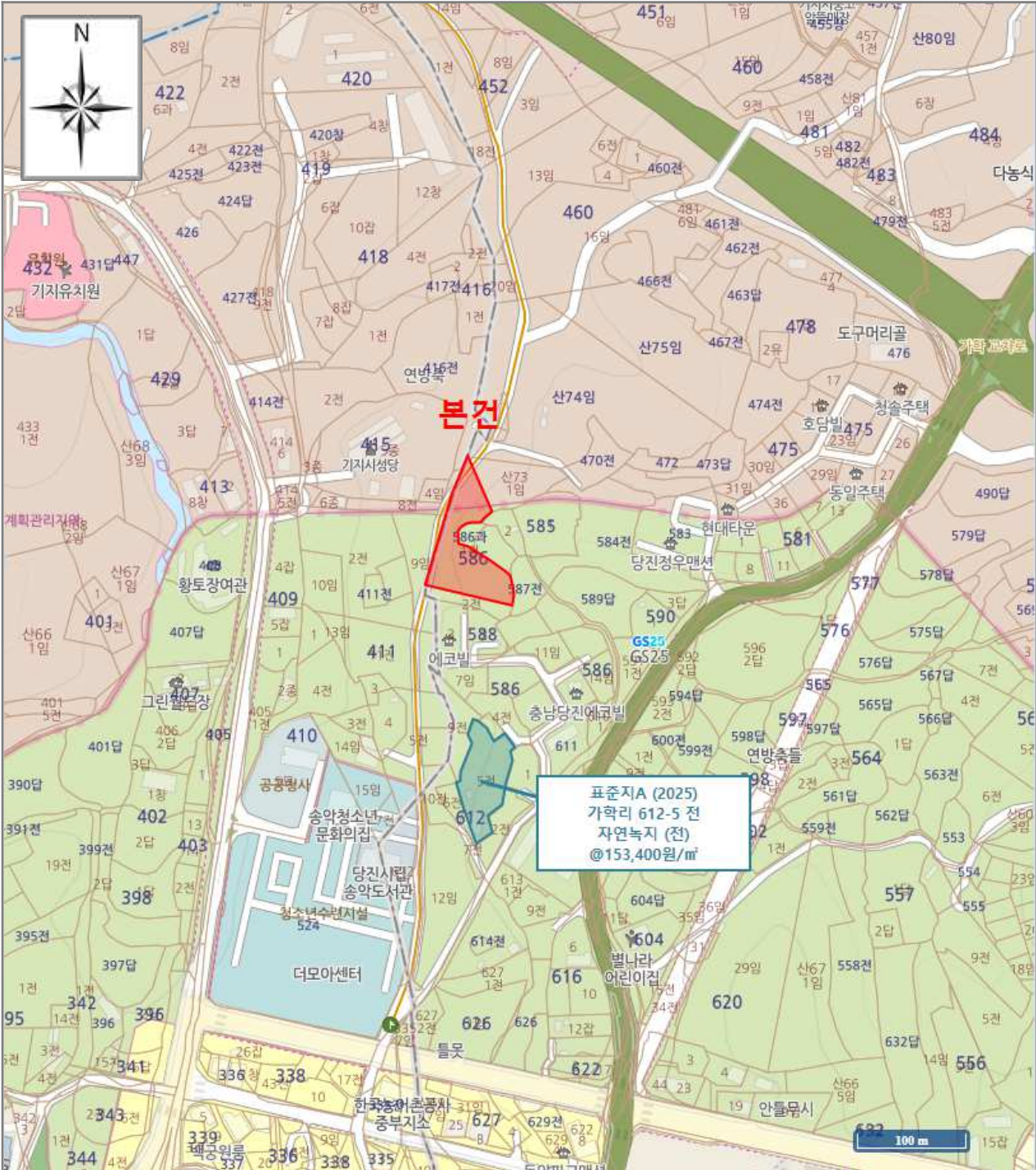
소재지	충청남도 당진시 송악읍 가학리 586-1
-----	------------------------



- [범례]
- 본건
 - 표준지
 - 평가사례
 - 거래사례

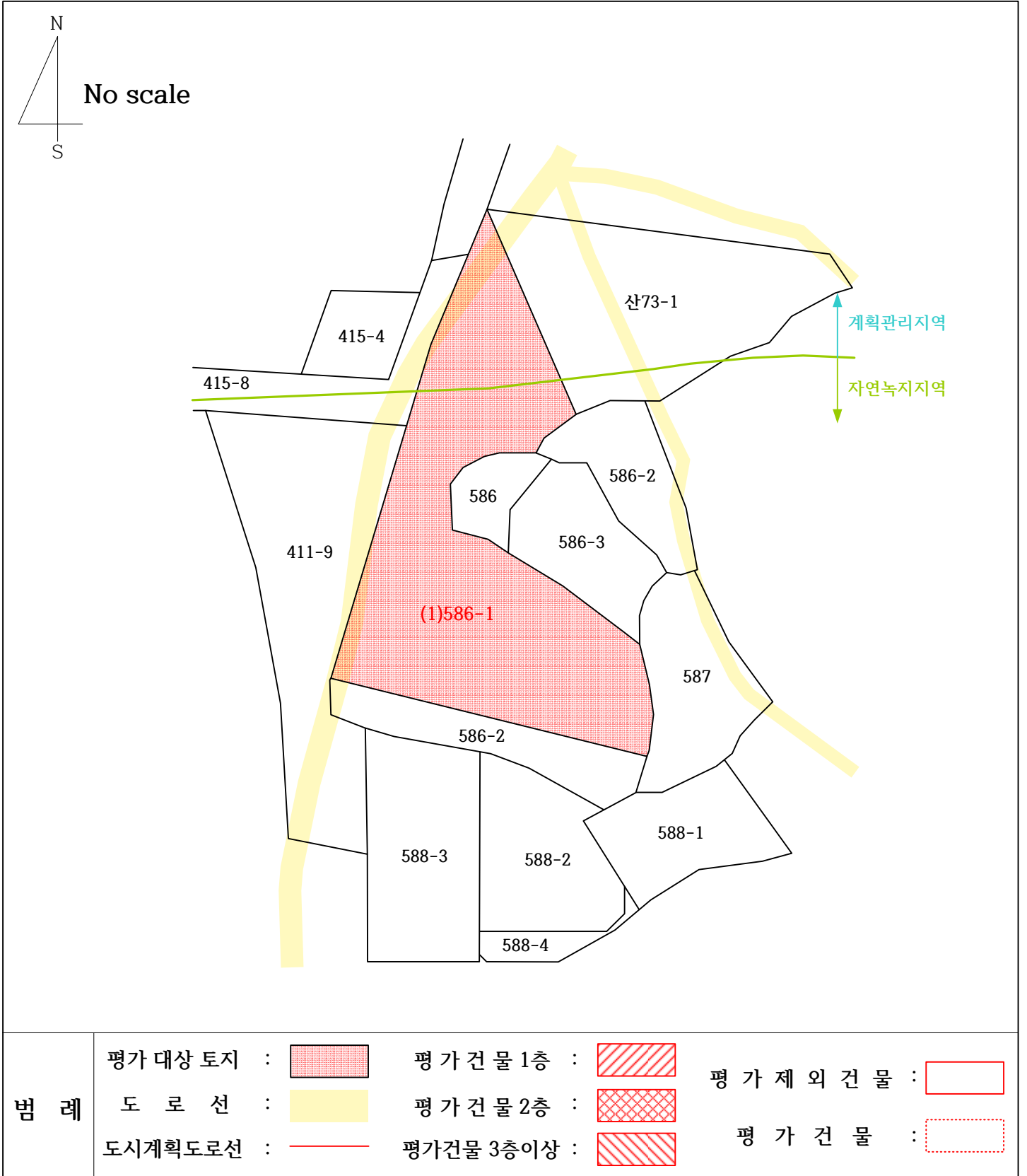
상세 위치도

소재지	충청남도 당진시 송악읍 가학리 586-1
-----	------------------------



- [범례]
- 본건
- 표준지
- 평가사레
- 거래사레

지 적 개 항 도



사 진 용 지

소재지

충청남도 당진시 송악읍 가학리 586-1



본건 전경



주위환경