

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 주식회사 지케이스마트팜 소유물건(2025타경 51241)

의뢰인 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석

감정서번호 : DM03-250428-32

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

디엠감정평가사사무소

TEL. 041-663-0607

FAX. 041-968-8301

(토지)감정평가표

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

감정평가사

명노석

(인)

감정평가액	육역사천팔백팔십일만원정(₩648,810,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석	감정평가목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 서산지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 지케이스마트팜 (2025타경51241)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.28	2025.04.25 ~2025.04.28	2025.05.01		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,802	토지	3,802	-	648,810,000
	합계					₩648,810,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 당진시 송악읍 오곡리 소재 "오곡리마을회관" 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대전지방법원 서산지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 법령 및 감정평가 일반이론에 의거 감정평가하였음.

3. 감정평가 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일인 2025년 04월 28일로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 04월 25일 ~ 2025년 04월 28일이며, 대상물건에 대한 현황조사와 시장가격 수준 및 주변환경에 대한 조사를 실시하였음.

6. 감정평가 방법의 적용

(1) 감정평가방법

가. 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 '비용성'에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), '시장성'에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), '수익성'에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있음.

나. 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 '비용성'에 근거하며, '공급측면'에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등이 있음.

다. 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 '시장성'에 근거하며, '실증적인 교환측면'에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)', 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 '공시지가기준법' 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 '수익성'에 근거하며, '수요측면'에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있음.

(2) 감정평가방법의 적용

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 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 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등에 의거하였음.
- (2) 본건 토지의 정확한 위치 및 경계확인은 측량을 요하는 사항인 바, 귀 경매진행시 재확인 바람.
- (3) 본건 토지상에 소재하는 비닐하우스(ㄱ)는 철거 및 이동이 용이하여 감정평가 제외 하였음.
- (4) 본건 기호(1~3)토지는 하기와 같이 건축허가를 득한 것으로 조사되었는 바, 이를 고려하여 감정평가 하였음.

소재지	충청남도 당진시 송악읍 오곡리 164외 2필지		
허가신고번호	2024-건축과-신축허가-36		
허가구분	신축허가	허가/신고일	2024.05.30
대지면적(m ²)	3,654	건축면적(m ²)	1,452
연면적(m ²)	2,904	주용도	동물및식물관련시설
기타용도	종묘배양시설	착공구분	미착공
착공예정	-	실착공일	-
사용승인구분	-	사용승인일	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

	기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	2024년 개별공시지가 (원/m ²)	비고
토 지	1	송악읍 오곡리 165-1	답	2,959	휴경지	계획관리	91,000	허가지 (3,654m ²)
	2	송악읍 오곡리 165-2	답	466	휴경지	계획관리	74,100	
	3	송악읍 오곡리 164	답	377	휴경지	계획관리	91,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법

(1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 대상토지와 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 하기의 표준지를 선정하였음.

[공시기준일: 2025.01.01.]

표준지 기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	송악읍 오곡리 134-1	1,101	전	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	82,500	-

(2) 시점수정

대상은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

[충청남도 당진시 계획관리]

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.03.31	0.213	2025년 03월까지의 누계
2025.03.01. ~ 2025.03.31	0.062	2025년 03월의 변동률
(누 계) 2025.01.01 ~ 2025.04.28	0.269 (1.00269)	$(1 + 0.00213) * (1 + 0.00062 * 28/31)$ ≈ 1.00269

※ 2025년 04월 이후의 지가변동률은 미고시로, 직전 월의 지가변동률을 연장 적용함.

(3) 지역요인의 비교

대상토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인의 비교

① 비교항목

개 별 요 인 (농경지대)		
조건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

② 개별요인 비교치

일련 번호	표준지 기호	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1~3 (허가지)	A	-	1.00	1.00	0.93	1.05	1.00	0.977
대상토지는 표준지 대비 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세, 행정적 조건(건축허가 등)에서 우세함.								
1~3 (제외지)	A	-	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.930
대상토지는 표준지 대비 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

가. 일반적으로 공시지가 수준은 「감정평가에 관한 규칙」의 시장가치와 괴리가 발생할 수 있는 바, 대상부동산과 비교가능성 있는 인근의 평가선례, 거래사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207(2004. 05. 14. 선고), 2002두 5054(2003. 07. 25. 선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991. 12. 28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상 거래사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

② 인근지역 평가선례 및 거래사례

[출처: 협회 감정평가정보, 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	용도지역	목적	단가 (원/㎡)	기준시점 (거래시점)	비고
가	송악읍 오곡리 101-*	전	계획관리	경매	158,000	2021.01.23	선정
나	송악읍 오곡리 14*	답	계획관리	경매	162,000	2023.04.19	-
다	송악읍 중흥리 1**	답	계획관리	실거래	157,300	2024.07.15	선정
라	송악읍 부곡리 43*.*	답	계획관리	실거래	175,849	2024.10.24	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 평가선례 기준 그 밖의 요인 보정치 산정

가. 그 밖의 요인 보정치 산정방법

그 밖의 요인 보정치	평가선례(거래사례)기준 표준지가격*
	표준지의 기준시점 현재가격*
*평가선례(거래사례)기준 표준지가격 = 평가선례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인	
*표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 × 시점수정	

나. 그 밖의 요인 보정치 산정

표준지와 용도지역 등 공법상 제한상태, 이용상황 및 주변환경 등이 동일 · 유사하고, 인근지역에 소재하는 평가선례를 선정함.

그 밖의 요인 보정치 산정							
표준지 기호	구분	기준단가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율
A	가	158,000	1.05622	1.000	1.050	175,227	2.118
	A	82,500	1.00269	1.000	1.000	82,722	

* 선례 기준 표준지 가격 산출내역

적용	지역	용도지역	기간		변동률(%)	시점수정치			
가	충청남도 당진시	계획관리	2021.01.23 ~ 2025.04.28		5.622	1.05622			
지역요인	평가선례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등함.								
개별요인	표준지	선례	가로조건	접근조건	자연(환경)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	A	가	-	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
표준지는 선례 대비 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세함.									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 인근 유사 토지의 지가수준

지리적 위치	용도지역	이용상황	지가수준(원/㎡)	비고
대상 주변	계획관리	농경지	160,000 내외	위치, 도로 등에 따라 차등

⑤ 그 밖의 요인 보정치 결정

평가선례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 대상과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황, 평가목적 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	비고
A	2.11	-

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1~3 (허가지)	A	82,500	1.00269	1.000	0.977	2.11	170,529	171,000
1~3 (제외지)	A	82,500	1.00269	1.000	0.930	2.11	162,325	162,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

(1) 거래사례의 선정

대상의 인근지역에 위치하고, 용도지역, 이용상황 등이 동일·유사하여 비교가능성이 인정되는 거래사례를 선정하였음.

기호	소재지	지목	용도지역	목적	단가 (원/㎡)	거래시점	비고
다	송악읍 중흥리 1**	답	계획관리	실거래	157,300	2024.07.15	선정

(2) 사정보정

본 거래사례는 적절한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요 없음.(1.00)

(3) 시점수정(지가변동률)

적용	지역	용도지역	기간	변동률(%)	시점수정치
다	충청남도 당진시	계획관리	2024.07.15 ~ 2025.04.28	0.830	1.00830

(4) 지역요인의 비교

대상토지는 거래사례와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인의 비교

일련 번호	거래사례 기호	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1~3 (허가지)	다	-	1.07	1.00	0.97	1.05	1.00	1.090
		대상토지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세, 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세, 행정적 조건(건축허가 등)에서 우세함.						
1~3 (제외지)	다	-	1.07	1.00	0.97	1.00	1.00	1.038
		대상토지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세, 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.						

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	사례 기호	사례단가	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1~3 (허가지)	다	157,300	1.00	1.00830	1.000	1.090	172,880	173,000	-
1~3 (제외지)	다	157,300	1.00	1.00830	1.000	1.038	164,633	165,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액조정 및 토지가액의 결정

(1) 시산가액(단위:원/m²)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비고
1~3 (허가지)	171,000	173,000	-
1~3 (제외지)	162,000	165,000	-

(2) 합리성 검토

상기와 같이 시산가액이 각각 산출된 바, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가액 보정작업 등이 적정하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는바, 이를 본 감정평가에 적용할 토지가액으로 결정하고자 함.

(3) 토지 감정평가액의 결정

일련번호	소재지	지목	용도지역	이용상황	면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	토지가액(원)	비고
1	송악읍 오곡리 165-1	답	계획관리	휴경지	3,654	171,000	624,834,000	허가지
2	송악읍 오곡리 165-2	답	계획관리	휴경지				
3	송악읍 오곡리 164	답	계획관리	휴경지	148	162,000	23,976,000	제외지
합 계							648,810,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액

구분	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
토지	3,802	-	648,810,000	허가지 (3,654m ²)
합 계			648,810,000	

2. 결정의견

대상 인근의 동일·유사한 부동산의 기준시점 당시 시세는 보합세로서, 상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역의 가격수준 등의 가격자료와 본건 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법으로 산정된 감정평가액은 적정하다고 판단됨.

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	충청남도 당진시 송악읍 오곡리	165-1	답	계획관리지역	2,959	3,654	171,000	624,834,000	'허가지'
						148	162,000	23,976,000	'제외지'
2	동소	165-2	답	계획관리지역	466				
3	동소	164	답	계획관리지역	377				
합 계								₩648,810,000.-	
				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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 당진시 송악읍 오곡리 소재 "오곡리마을회관" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 농가주택, 농경지 및 임야 등이 소재하는 농촌지역으로서, 제반 주위 환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하고 있는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 사다리형의 완경사지로서, 현황 '휴경지'이나 건축허가를 득한토지임.

(4) 인접 도로상태

북측 및 동측으로 폭 약 3M 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~3) : 공히 계획관리지역, 성장관리계획구역(송악08 일반형), 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<충청남도지정문화재보호조례> 임.

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 '지적도' 및 '사진용지'와 같이 철거가 용이한 비닐하우스가 소재함.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



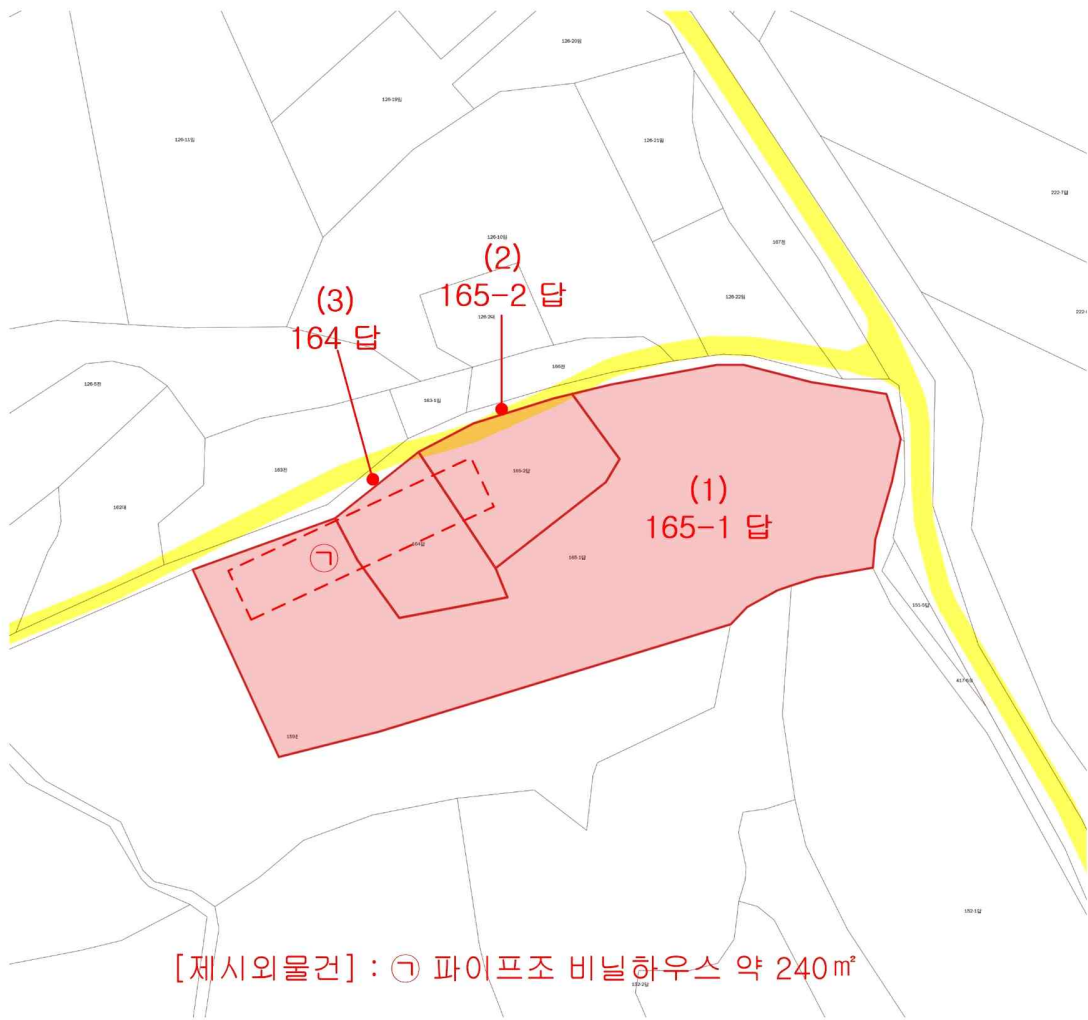
소재지	충청남도 당진시 송악읍 오곡리 165-1외
-----	-------------------------



지 적 도



S = No Scale



[제시외물건] : ㉠ 파이프조 비닐하우스 약 240㎡

 도로선	 평가건물1층	 평가건물3층이상	 접도구역선
 평가대상토지	 평가건물2층	 제시외건물	 지적경계선

사 진 용 지



본건 전경 (남동측 촬영)



본건 전경 (남서측 촬영)

사 진 용 지



제시외 비닐하우스(ㄱ)



본건 진입도로