



## 감정평가서 전자서명(원본) 증명서

### 《기본 정보》

|            |                            |
|------------|----------------------------|
| 감정서번호      | 260424-09-2201             |
| 평가금액       | 123,536,396 원              |
| 평가기관 / 평가자 | 리얼티뱅크감정평가법인 대전세종충청지사 / 정문상 |
| 서명해쉬 페이지수  | 총 53 페이지                   |

### 《서명자 정보》

| 구분    | 소속 / 성명                    | 서명해쉬(일부)             | 서명시간                     |
|-------|----------------------------|----------------------|--------------------------|
| 담당평가사 | 리얼티뱅크감정평가법인 대전세종충청지사 / 정문상 | eyJhbGciOiJFUzI1Nils | 2026-05-11<br>15:19:00.0 |
| 대표    | 리얼티뱅크감정평가법인 대전세종충청지사 / 양종석 | eyJhbGciOiJFUzI1Nils | 2026-05-11<br>15:19:00.0 |
| 심사자   | 리얼티뱅크감정평가법인 대전세종충청지사 / 양종석 | eyJhbGciOiJFUzI1Nils | 2026-05-11<br>15:19:00.0 |

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,  
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

건 명: 충청남도 금산군 금산읍 중도리 211-7外  
소재 부동산 [용산세무서,  
(2025-12322-A02), 김수경(망)]

의뢰인: 한국자산관리공사 대전충남지역본부장

감정평가서번호: 260424-09-2201

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.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 대전세종충청지사장

대전광역시 유성구 은구비남로33번길 47-8 (지족동, 조현프라자 502호)  
TEL.(042)335-0305 FAX.(042)335-0306



## (부동산)감정평가표

Page : 1

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

감 정 평 가 사  
정 문 상

(주)리얼티뱅크감정평가법인 대전세종충청지사 지사장 양 충 석



|                            |                                                                                                                             |                                                                                                       |                         |             |           |              |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|-----------|--------------|
| 감정평가액                      | 일억이천삼백오십삼만육천삼백구십육원정 (₩123,536,396.-)                                                                                        |                                                                                                       |                         |             |           |              |
| 의뢰인                        | 한국자산관리공사 대전충남지역본부장                                                                                                          | 감정평가<br>목 적                                                                                           | 구매[채납처분]                |             |           |              |
| 제출처                        | 한국자산관리공사 대전충남지역본부                                                                                                           | 기준가치                                                                                                  | 시장가치                    |             |           |              |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 김수경(망)<br>(2025-12322-A02)                                                                                                  | 감정평가<br>조 건                                                                                           | -                       |             |           |              |
| 목록표시<br>근 거                | 귀 제시목록 등                                                                                                                    | 기준시점                                                                                                  | 조 사 기 간                 | 작 성 일       |           |              |
| 기 타<br>참고사항                | -                                                                                                                           | 2026.05.04                                                                                            | 2026.05.01 ~ 2026.05.04 | 2026.05.04  |           |              |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>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          |
|                            | 구분건물                                                                                                                        | 1개호                                                                                                   | 구분건물                    | 1개호         | -         | 50,000,000   |
|                            | 토지                                                                                                                          | 5,223<br>15,669x-----<br>15,669<br>5,223<br>26,673x-----<br>38,975<br>5,223<br>12,302x-----<br>38,975 | 토지                      | 10,445.9999 | -         | 73,536,396   |
|                            | 합 계                                                                                                                         |                                                                                                       |                         |             |           | ₩123,536,396 |
|                            | <p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가<br/>내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심 사 자 : 감 정 평 가 사<br/>양 충 석</p> |                                                                                                       |                         |             |           |              |
|                            |                                                                                                                             |                                                                                                       |                         |             |           |              |

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가개요

### 1.1 감정평가 목적

본건은 충청남도 금산군 금산읍 중도리 소재 '금산고등학교' 서측 인근 및 충청남도 금산군 부리면 수통리 소재 '수통1리 마을회관' 동측 인근에 위치하는 구분건물, 토지에 대한 공매 [ 한국자산관리공사 대전충남지역본부 ] 목적의 감정평가임.

### 1.2 감정평가의 근거

본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

### 1.3 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2026년 5월 4일을 기준시점으로 정함.

### 1.4 기준가치

#### 1.4.1 개 설

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로 「감정평가에 관한 규칙」 제5조(시장가치기준 원칙)에서는 "대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하되, 법령에 다른 규정이 있는 경우 등에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다" 라고 시장가치기준 원칙을 규정하고 있어 기준가치에 대한 결정이 필요함.

## 감정평가 산출근거 및 결정의견

---

### 1.4.2 시장가치의 개념

시장가치란 감정평가의 대상이 되는 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 가액을 말함.

### 1.4.3 시장가치 외의 가치로 감정평가 할 수 있는 경우

법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있음

### 1.4.4 본건 감정평가시 적용한 기준가치

본건은 공매목적의 감정평가로서, 위의 특별한 사유에 해당되지 않아 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」에 의거 시장가치를 그 기준가치로 적용하였음.

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## 1.5 대상물건의 개요

### 1.5.1 대상물건의 현황

#### 1.5.1.1 구분건물

|         |                                                         |          |       |         |            |       |
|---------|---------------------------------------------------------|----------|-------|---------|------------|-------|
| 소재지     | 충청남도 금산군 금산읍 중도리 211-7<br>[도로명주소] 충청남도 금산군 금산읍 만자동2길 15 |          |       |         |            |       |
| 건물명     | -                                                       |          |       |         |            |       |
| 구조      | 철근콘크리트조 슬래브지붕                                           |          |       |         |            |       |
| 주 용 도   | 근린생활시설                                                  |          |       | 사용승인일자  | 1992.05.29 |       |
| 전 체 층 수 | 지하 1층 ~ 지상 3층                                           |          |       | 용 도 지 역 | 제2종일반주거지역  |       |
| 설 비 개 요 | 난방설비                                                    | 위생·급배수설비 | 소화전설비 | 화재탐지설비  | 도시가스설비     | 승강기설비 |
|         | ○                                                       | ○        | ○     | ○       | -          | -     |

| 구분 |   |      | 전유면적<br>(㎡) | 주거공유<br>(㎡) | 공급면적<br>(㎡) | 전용률<br>(%) | 대지권<br>(㎡) | 비고         |
|----|---|------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|
| 기호 | 동 | 층호수  |             |             |             |            |            |            |
| 3  | - | 제지하층 | 96.0000     | -           | 96.0000     | 100.00%    | 41.2586    | 근린생활<br>시설 |

#### 1.5.1.2 토 지

| 기호 | 소재지                          | 면적<br>(㎡)                       | 지목 | 이용상황       | 용도지역                 | 도로<br>교통 | 형상<br>지세   | 개별지가<br>(원/㎡)<br>(2025.01.01기준) |
|----|------------------------------|---------------------------------|----|------------|----------------------|----------|------------|---------------------------------|
| 4  | 충청남도 금산군<br>부리면 수통리<br>산87   | 15,669.0<br>× 5,223<br>/ 15,669 | 임야 | 자연림        | 계획관리<br>농림지역<br>보전관리 | 세로(가)    | 부정형<br>급경사 | 2,420                           |
| 5  | 충청남도 금산군<br>부리면 수통리<br>산91   | 26,673.0<br>× 5,223<br>/ 38,975 | 임야 | 자연림        | 농림지역<br>보전관리         | 맹지       | 부정형<br>급경사 | 1,660                           |
| 6  | 충청남도 금산군<br>부리면 수통리<br>산91-1 | 12,302.0<br>× 5,223<br>/ 38,975 | 임야 | 자연림,<br>하천 | 농림지역<br>보전관리         | 맹지       | 부정형<br>급경사 | 814                             |

## 감정평가 산출근거 및 결정의견

### 1.5.2 공법상의 제한 등

#### < 기호3 >

도시지역(금산), 제2종일반주거지역(2017-05-30)(금산), 소로2류(폭 8m~10m)(금산)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(금산)(접합), 가축사육제한구역(2025-10-30)(전 축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-05-26)(금산고등학교 상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-05-26)(금산중학교 상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 배수구역<하수도법>, 하수처리구역(하수처리구역)<하수도법>임.

#### < 기호4 >

계획관리지역, 농림지역, 보전관리지역, 성장관리계획구역(주거형), 가축사육제한구역(2025-10-30)(전 축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (금강)수변구역<금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 배수구역<하수도법>임.

#### < 기호5 >

농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(2025-10-30)(전 축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (금강)수변구역<금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 배수구역<하수도법> 임.

#### < 기호6 >

농림지역, 보전관리지역, 국가하천(비도시)(저축), 가축사육제한구역(2025-10-30)(전 축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (금강)수변구역<금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 배수구역<하수도법>, 하천구역(2024-09-30)(금강(국가))<하천법> 임.

## 감정평가 산출근거 및 결정의견

---

### 1.5.3 주위환경

본건 기호(3)은 충청남도 금산군 금산읍 중도리 소재 '금산고등학교' 서측 인근 에 위치 하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성된 주택지대이며,

본건 기호(4~6)은 충청남도 금산군 부리면 수통리 소재 '수통1리 마을회관' 동측 인근 에 위치하며, 주위는 자연림, 조림 등으로 형성된 야산지대임.

### 1.6 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2026년 5월 1일 ~ 2026년 5월 4일이며, 현장조사를 통하여 대상물건 및 주위 현황, 공부 및 의뢰목록과의 부합여부, 가격자료 수집 및 분석 등 가치형성에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

## 감정평가 산출근거 및 결정의견

### 1.7 기타사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 집합건축물대장, 토지대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.
- 본건 기호(3)의 내부구조 및 이용상태 등은 현장방문시 이해관계인의 부재로 인해 건축물대장, 외관 및 인접호수의 탐문내역 등을 참고하여 평균적인 상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바람.
- 본건 기호(4~6) 토지는 공유토지중 "김수경(망)"氏지분만의 평가로 평가대상부분의 위치확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 단가를 산정한 후 면적사정은 지분비율에 의하였으며, 본건 임지상에 소재하는 소나무 등 수목은 거래관행상 임지에 포함하여 평가하였음.
- 본건 기호(4) 토지는 둘 이상의 용도지역(계획관리, 농림, 보전관리)에 속한 토지이나 계획관리지역 부분의 면적이 미미하여 농림지역 및 보전관리지역을 기준으로 개략적인 면적 산출 후 각 용도지역부분의 위치, 형상, 이용상황, 기타 다른 용도지역부분에 미치는 영향 등을 고려하여 면적비율에 의한 평균가격으로 평가하였음.
- 본건 기호(5, 6) 토지는 둘 이상의 용도지역(농림, 보전관리)에 속한 토지로서, 개략적인 면적 산출 후 각 용도지역부분의 위치, 형상, 이용상황, 기타 다른 용도지역부분에 미치는 영향 등을 고려하여 면적비율에 의한 평균가격으로 평가하였음.
- 본건 기호(4,5) 토지는 자연림으로서 임지상에 장기간 관리되지 않아 육안으로 확인이 곤란한 무연분묘 등이 소재할 가능성이 있으므로 소유자 등에게 분묘 소재 여부 등을 재확인하시기 바람.
- 본건 기호(6) 공부상 지목이 '임야'이나 토지 일부 현황 '자연림 및 하천'으로서, 토지이용계획확인서상 국가하천에 저촉되어 공법상제한 정도 등을 행정적조건 및 기타조건에서 감안하여 평가하였음.

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

---

## 2. 감정평가조건

### 2.1 의뢰인이 제시한 감정평가조건

없 음.

### 2.2 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

### 2.3 기타

없 음.

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가방법

### 3.1 감정평가방법 개관

부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식이 있음.

원가방식이란 비용성의 원리에 따르는 평가방식으로 토지의 평가시에는 토지가격에 대지조성에 소요되는 제비용을 가산하여 토지가격을 평가하며, 건물의 평가시에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

비교방식이란 시장성의 원리에 따르는 평가방식으로 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법과, 감정평가의 대상이 되는 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 공시지가기준법이 있음.

수익방식이란 수익성의 원리에 따르는 평가방식으로 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

## 감정평가 산출근거 및 결정의견

### 3.2 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있으며, 본 대상물건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가), 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용하였음.

### 3.3 대상물건에 적용된 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(비교방식-거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

본건 건물은 원가법으로 평가하되, 건물의 경우 거래사례포착에 어려움이 있어 거래사례비교법 등의 다른 방식에 의한 감정평가 적용이 곤란하여 주된 방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

본건의 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동일 또는 유사한 구분건물의 거래사례, 평가사례, 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지를 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하되,

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 부동산의 특성 등을 고려하여, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

## 감정평가 산출근거 및 결정의견

---

### 3.4 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 집합건물로 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## 4. 구분건물가격 산출 근거

### 4.1 거래사례비교법에 의한 시산가격의 산정

#### 4.1.1 인근 유사 부동산의 거래사례

| 기호  | 소재지                 | 건물명                          | 전용면적<br>(㎡) | 거래시점       | 총거래금액<br>(원) | 전유면적당<br>단가<br>(원/㎡) | 사용승인일      | 비고 |
|-----|---------------------|------------------------------|-------------|------------|--------------|----------------------|------------|----|
| 거래1 | 금산읍<br>중도리<br>224-2 | 고도빌리지 II<br>제비동<br>제1층 제101호 | 48.6800     | 2024-09-04 | 85,600,000   | 1,758,422            | 2019-09-18 |    |
| 거래2 | 금산읍<br>중도리<br>32-2  | 금산약초상가<br>제2층<br>제202호       | 209.1200    | 2023-05-10 | 120,000,000  | 573,833              | 2002-01-21 |    |

[출처:감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서]

#### 4.1.2 인근 유사 부동산의 평가사례

| 기호  | 소재지                 | 건물명 및<br>층호수                 | 전유면적<br>(㎡) | 기준시점       | 평가금액<br>(원) | 전유면적당<br>단가<br>(원/㎡) | 목적       | 비고 |
|-----|---------------------|------------------------------|-------------|------------|-------------|----------------------|----------|----|
| 평가1 | 금산읍<br>중도리<br>224-2 | 고도빌리지 II<br>제비동<br>제1층 제102호 | 43.2400     | 2022-12-20 | 67,000,000  | 1,549,491            | 법원<br>경매 |    |

[출처:감정평가정보센터(한국감정평가사협회)]

#### 4.1.4 인근지역 유사 부동산의 가격수준

| 구분   | 가격수준(원/㎡) |           | 비고 |
|------|-----------|-----------|----|
| 지하1층 | 450,000   | - 600,000 |    |

## 감정평가 산출근거 및 결정의견

### 4.1.5 최근 1년간 경매 낙찰가율(2025.05.01 ~ 2026.04.30)

| 용도   | 소재지      | 낙찰가율(%)<br>(총낙찰가/총감정가) | 낙찰율평균(%)<br>(총낙찰율/총낙찰건수) | 낙찰건수 |
|------|----------|------------------------|--------------------------|------|
| 근린상가 | 충청남도 금산군 | 35.44                  | 36.04                    | 4    |
|      | 금산읍      | 31.05                  | 31.05                    | 1    |

[출처:인포케어]

### 4.1.6 비교사례의 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 거래사례는 평가대상 구분건물과 인근지역에 위치한 위 사례중 대상과 인근 건물 및 동일건물 내 사례인 기호[거래1]를 선정함.

| 비교사례 | 기호(거래1) |
|------|---------|
|------|---------|

## 4.2 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

## 감정평가 산출근거 및 결정의견

### 4.3 시점수정

#### 4.3.1 시점수정 기준

- 1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- 2) 본건 사례기호(거래1)는 비주거용 구분건물로서 '충남 집합상가 지수'를 활용하여 산정함.

#### 4.3.2 시점수정

( 기준시점일: 2026-05-04 )

| 구분                                   | 시점수정치   | 산 식                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 기호(거래1)<br>충남<br>(24.09.04~26.05.04) | 0.98372 | 집합상가<br>지역 : 충남 (24.09.04~26.05.04)<br>2024년 03분기 : -0.1<br>2024년 04분기 : -0.19<br>2025년 01분기 : -0.3<br>2025년 02분기 : -0.39<br>2025년 03분기 : -0.38<br>2025년 04분기 : -0.06<br>2026년 01분기 : -0.21<br>2026년 02분기 : -0.21 (2026년 01분기 자료)<br>$(1-0.001 \times 27/92) \times (1-0.0019) \times (1-0.003) \times (1-0.0039) \times$ $(1-0.0038) \times (1-0.0006) \times (1-0.0021) \times (1-0.0021 \times 34/90)$ ≒ 0.98372 |

## 감정평가 산출근거 및 결정의견

### 4.4 가치형성요인 비교

#### 4.4.1 비교항목

##### \* 주거용

| 요인구분   | 세부항목                                                                                               |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 단지외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등      |
| 단지내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 |
| 호별 요인  | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등            |
| 기타 요인  | 기타 가치에 영향을 미치는 요인                                                                                  |

##### \* 상업용

| 요인구분   | 세부항목                                                                                                 |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 단지외부요인 | 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등 |
| 단지내부요인 | 단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등     |
| 호별 요인  | 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등                 |
| 기타 요인  | 기타 가치에 영향을 미치는 요인                                                                                    |

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## \* 업무용

| 요인구분   | 세부항목                                                                                                |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 단지외부요인 | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 생산자서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태 등        |
| 단지내부요인 | 건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등 |
| 호별 요인  | 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등                            |
| 기타 요인  | 기타 가치에 영향을 미치는 요인                                                                                   |

## \* 공업용

| 요인구분   | 세부항목                                                                                                            |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 단지외부요인 | 외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등           |
| 단지내부요인 | 건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등 |
| 호별 요인  | 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등                                         |
| 기타 요인  | 기타 가치에 영향을 미치는 요인                                                                                               |

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## 4.4.2 격차율 산정

본건과 거래사례와의 외부요인, 건물요인, 개별적요인, 기타요인 등을 비교하여 격차율을 산정하였음.

| 기호 | 사례  | 비교항목  |              |              |       | 격차율   | 비교내용                                                         |
|----|-----|-------|--------------|--------------|-------|-------|--------------------------------------------------------------|
|    |     | 외부요인  | 내부요인<br>(건물) | 개별요인<br>(호별) | 기타요인  |       |                                                              |
| 3  | 거래1 | 1.000 | 0.750        | 0.400        | 1.000 | 0.300 | 본건은 거래사례 대비 단지내부요인(건물의 노후도, 건물의 마감 상태), 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함. |

## 4.5 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 4.5.1 산출단가의 산정

| 본건<br>기호 | 사례<br>기호 | 사례단가<br>(원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점수정    | 가치형성<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) |
|----------|----------|---------------|----------|---------|------------|---------------|---------------|
| 3        | 거래1      | 1,758,422     | 1.000    | 0.98372 | 0.300      | 518,938       | 519,000       |

### 4.5.2 거래사례비교법에 의한 시산가격

| 기호 | 동·층호수 | 전유면적<br>(㎡) | 주거공유<br>(㎡) | 공급면적<br>(㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) | 시산가격<br>(원) | 비고         |
|----|-------|-------------|-------------|-------------|---------------|-------------|------------|
| 3  | 제지하층  | 96.0000     | -           | 96.0000     | 519,000       | 49,824,000  | 근린생활<br>시설 |

## 감정평가 산출근거 및 결정의견

### 4.6 구분건물 가격결정

| 기호 | 동 · 층호수 | 전유면적<br>(㎡) | 주거공유<br>(㎡) | 공급면적<br>(㎡) | 감정평가가액<br>(원) | 비고     |
|----|---------|-------------|-------------|-------------|---------------|--------|
| 3  | 제지하층    | 96.0000     | -           | 96.0000     | 50,000,000    | 근린생활시설 |
|    | 합 계     |             |             |             | ₩ 50,000,000  |        |

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## 5. 토지가격 산출근거

### 5.1 공시지가 기준법에 의한 시산가액

#### 5.1.1 비교표준지의 선정

##### 5.1.1.1 인근지역 표준지 공시지가

( 공시기준일: 2026.01.01 )

| 기호 | 소재지                          | 면적<br>(㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로<br>교통 | 형상<br>지세   | 공시지가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----|------------------------------|-----------|----|------|------|----------|------------|---------------|----|
| A  | 충청남도 금산군<br>부리면 수통리<br>산95   | 69,124.0  | 임야 | 자연림  | 농림지역 | 맹지       | 부정형<br>급경사 | 738           |    |
| B  | 충청남도 금산군<br>부리면 수통리<br>산45-1 | 8,628.0   | 임야 | 자연림  | 보전관리 | 맹지       | 부정형<br>완경사 | 5,430         |    |

##### 5.1.1.2 비교표준지 선정 및 그 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 기준시점 현재 가장 가까운 시점에 공시된 표준지공시지가를 선정하되, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등(이하 용도지역등) 이 같거나 유사한 표준지를 선정하여 본 감정평가에 적용하였음.

| 선정 표준지 | 기호(A,B) |
|--------|---------|
|--------|---------|

## 감정평가 산출근거 및 결정의견

### 5.1.2 시점수정

#### 5.1.2.1 지가변동률

( 기준시점일: 2026-05-04 )

| 적용<br>표준지 | 구 분                   | 기 간                        | 변동률<br>(%) | 산 식                                                                                                                                                                          |
|-----------|-----------------------|----------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A         | 충청남도<br>금산군<br>농림지역   | 2026.01.01<br>~ 2026.05.04 | 0.154      | 충청남도 금산군 (26.01.01~26.05.04)<br>(농림)<br><br>2026.01.01 ~ 2026.03.31 : 0.112<br>2026.03.01 ~ 2026.03.31 : 0.038<br><br>$(1 + 0.00112) * (1 + 0.00038 * 34/31)$<br>≒ 1.00154   |
| B         | 충청남도<br>금산군<br>보전관리지역 | 2026.01.01<br>~ 2026.05.04 | 0.119      | 충청남도 금산군 (26.01.01~26.05.04)<br>(보전관리)<br><br>2026.01.01 ~ 2026.03.31 : 0.090<br>2026.03.01 ~ 2026.03.31 : 0.026<br><br>$(1 + 0.00090) * (1 + 0.00026 * 34/31)$<br>≒ 1.00119 |

※ 시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시상태인바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수안분하여 연장적용함.

#### 5.1.2.2 생산자물가상승률(2020=100)

$$\frac{2026\text{년 } 03\text{월 지수}}{2025\text{년 } 12\text{월 지수}} = \frac{125.24}{121.76} \approx 2.858\%$$

#### 5.1.2.3 시점수정치의 결정

생산자물가상승률은 기업 상호간에 거래되는 재화 및 서비스에 대한 평균적인 변동률을 나타내는 지표로 본건 지역의 지가변동요인을 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단하여 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

## 감정평가 산출근거 및 결정의견

### 5.1.3 지역요인 비교

비교표준지는 본건 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 인근지역에 속하는 바, 지역요인 대등함(1.000).

### 5.1.4. 개별요인 비교

본건 평가대상토지와 비교표준지간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

■ 개별요인 비교항목

[상업지대]

| 조건    | 항목                 | 세 항 목                                  |
|-------|--------------------|----------------------------------------|
| 가로조건  | 가로의 구조 및 상태        | 폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성                    |
| 접근조건  | 상업지역중심 및 공공시설의 접근성 | 상업지역 중심의 접근성<br>공공시설의 접근성(관공서 등)       |
|       | 교통의 편의성            | 인근 교통시설과의 거리 및 접근성                     |
|       |                    | 주차시설의 양부, 교통규제의 정도<br>(일방통행, 주정차 금지 등) |
| 환경조건  | 고객의 유동성            | 고객의 유동성 및 적합성                          |
|       | 인근환경               | 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성           |
|       | 자연환경               | 지반, 지질등                                |
| 획지조건  | 규모, 형상, 방위, 고저 등   | 면적, 접면너비 및 깊이, 형상, 방위, 고저(경사지 등)       |
|       | 접면도로상태             | 각지, 2면획지, 3면획지 등                       |
|       | 토지이용상황             | 토지이용상황에 따른 수익의 차이                      |
|       | 토양오염               | 토양오염상태 및 정화비용 등                        |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도          | 용도지역, 지구, 구역 등                         |
|       |                    | 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)             |
| 기타조건  | 기 타                | 장래의 동향, 기타                             |

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인 비교항목

[공업지대]

| 조건    | 항목             | 세 항 목                        |
|-------|----------------|------------------------------|
| 가로조건  | 가로의 구조 및 상태    | 폭, 포장, 계통 및 연속성              |
| 접근조건  | 도심 및 시장과의 접근성  | 도심과의 접근성, 판매 및 원료구입시장과의 접근성  |
|       |                | 인력수급의 난이도                    |
|       | 교통의 편의성        | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성           |
|       |                | 철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성 |
| 환경조건  | 물류시설 등과의 접근성   | 물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성  |
|       | 공급 및 처리시설의 상태  | 기반시설(동력자원, 공업용수, 공장배수 등)     |
| 획지조건  | 자연환경           | 지반, 지질 등                     |
|       | 규모, 형상, 고저 등   | 면적, 형상, 고저(경사지 등)            |
|       | 접면도로상태         | 각지, 2면획지, 3면획지 등             |
|       | 토지이용상황, 토양오염   | 토지이용상황, 토양오염 상태 및 정화비용등      |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도, 규제의 정도               |
|       |                | 기타규제(거래 및 업종의제한 등)           |
| 기타조건  | 기 타            | 장래의 동향, 기타                   |

■ 개별요인 비교항목

[주택지대]

| 조건    | 항목               | 세 항 목                                  |
|-------|------------------|----------------------------------------|
| 가로조건  | 가로의 구조 및 상태      | 폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성                    |
| 접근조건  | 인근 상가와의 접근성      | 인근 상가와의 거리 및 편의성                       |
|       | 교통의 접근성          | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성                     |
|       |                  | 대중교통의 유형과 노선                           |
| 환경조건  | 공공 및 편익시설과의 접근성  | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성    |
|       | 자연환경             | 일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질등                |
|       | 인근환경             | 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성           |
|       | 공급 및 처리시설의 상태    | 기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)       |
| 획지조건  | 위험 및 혐오시설 등      | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무<br>특별고압선 등과의 거리 |
|       | 규모, 형상, 방위, 고저 등 | 면적, 접면너비 및 깊이, 형상, 방위, 고저(경사지 등)       |
|       | 접면도로상태           | 각지, 2면획지, 3면획지 등                       |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도        | 토지이용상황, 토양오염 상태 및 정화비용등                |
|       |                  | 용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)           |
| 기타조건  | 기 타              | 장래의 동향, 기타                             |

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인 비교항목

[농경지대]

| 조건    | 항목             | 세 항 목                     |
|-------|----------------|---------------------------|
| 가로조건  | 접근도로의 상태       | 접근도로의 배치, 폭, 구조 등         |
|       | 농로의 상태         | 농로의 폭, 포장 등               |
| 접근조건  | 교통의 편의성        | 인근 취락과의 접근성, 출하지와와의 접근성   |
|       |                | 인근 교통시설과의 거리 및 접근성        |
| 환경조건  | 자연환경           | 토양, 토질의 양부, 일조, 통풍 등      |
|       | 관개, 배수         | 관개의 양부, 배수의 양부            |
|       | 재해의 위험성        | 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성       |
| 획지조건  | 규모, 형상, 고저 등   | 면적, 형상, 고저(경사지 등), 경사의 방향 |
|       | 경작의 장애         | 장애물에 의한 장애의 정도            |
|       | 토지이용상황, 토양오염   | 토지이용상황, 토양오염 상태 및 정화비용 등  |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 규제의 정도                    |
| 기타조건  | 기 타            | 장래의 동향, 기타                |

■ 개별요인 비교항목

[임야지대]

| 조건    | 항목                    | 세 항 목                                 |
|-------|-----------------------|---------------------------------------|
| 가로조건  | 접근도로의 상태              | 접근도로의 배치, 폭, 구조 등                     |
|       | 임도의 상태                | 임도의 배치, 폭, 구조 등                       |
| 접근조건  | 인근 취락 및<br>교통시설과의 접근성 | 인근 취락과의 접근성                           |
|       |                       | 인근 교통시설과의 접근성                         |
|       | 임목의 반출용이성             | 임목 반출의 용이성 및 시장접근성                    |
| 환경조건  | 자연환경                  | 일조, 통풍, 토양, 토질의 양부                    |
| 획지조건  | 규모, 형상 등              | 면적, 방위, 형상                            |
|       | 고저, 표고 등              | 고저(경사지등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡             |
|       | 토지이용상황, 임상 등          | 토지이용상황 등, 임상, 조림, 자연림, 수종, 수령         |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제정도        | 조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림,<br>사방지 지정 등의 규제 |
|       |                       | 기타규제(고압선, 분묘 등)                       |
| 기타조건  | 기 타                   | 장래의 동향, 기타                            |

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인 비교치 산정

| 일련번호      | 비교표준지 | 가로                                                                                                | 접근   | 환경   | 획지   | 행정   | 기타   | 개별요인 비교치 |
|-----------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|----------|
| 4<br>농림지역 | A     | 1.20                                                                                              | 1.30 | 1.15 | 1.20 | 1.00 | 1.00 | 2.153    |
|           |       | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(임도의 상태), 접근조건(취락과의 접근성), 환경조건(자연환경), 획지조건(고저 등)에서 우세함.                          |      |      |      |      |      |          |
| 4<br>보전관리 | B     | 1.20                                                                                              | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 1.00 | 1.00 | 0.840    |
|           |       | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(임도의 상태)에서 우세하나, 획지조건(고저 등)에서 열세함.                                               |      |      |      |      |      |          |
| 5<br>농림지역 | A     | 1.00                                                                                              | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 1.00 | 1.00 | 1.200    |
|           |       | 본건은 비교표준지 대비 획지조건(고저 등)에서 우세함.                                                                    |      |      |      |      |      |          |
| 5<br>보전관리 | B     | 1.00                                                                                              | 0.80 | 0.85 | 0.70 | 1.00 | 1.00 | 0.476    |
|           |       | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 환경조건(자연환경), 획지조건(고저 등)에서 열세함.                                      |      |      |      |      |      |          |
| 6<br>농림지역 | A     | 1.00                                                                                              | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 0.95 | 0.35 | 0.399    |
|           |       | 본건은 비교표준지 대비 획지조건(고저 등)에서 우세하나, 행정적조건(본건 국가하천 등 저촉) 및 기타조건(본건 일부 하천)에서 열세함.                       |      |      |      |      |      |          |
| 6<br>보전관리 | B     | 1.00                                                                                              | 0.80 | 0.85 | 0.70 | 0.95 | 0.35 | 0.158    |
|           |       | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 환경조건(자연환경), 획지조건(고저 등), 행정적조건(본건 국가하천 등 저촉), 기타조건(본건 일부 하천)에서 열세함. |      |      |      |      |      |          |

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## 5.1.5 그 밖의 요인 보정

### 5.1.5.1 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 "2003다38207판결 (2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정 평가사례, 거래사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

### 5.1.5.2 인근지역 평가사례

| 기호  | 소재지                   | 지목 | 용도지역         | 이용상황 | 기준시점       | 토지단가<br>(원/㎡) | 해당년도<br>개별공시지가<br>(원/㎡) | 목적       | 비고 |
|-----|-----------------------|----|--------------|------|------------|---------------|-------------------------|----------|----|
| 평가2 | 재원면<br>천내리<br>196-100 | 임야 | 농림지역<br>보전관리 | 자연림  | 2025-06-02 | 4,400         | 692                     | 법원<br>경매 |    |
| 평가3 | 재원면<br>용화리<br>산141    | 임야 | 농림지역         | 조림   | 2022-09-09 | 6,300         | 2,370                   | 민사<br>소송 |    |
| 평가4 | 부리면<br>어재리<br>산27-1   | 임야 | 보전관리         | 자연림  | 2022-09-09 | 17,300        | 1,040                   | 민사<br>소송 |    |
| 평가5 | 부리면<br>어재리<br>산28     | 임야 | 농림지역<br>보전관리 | 자연림  | 2023-09-12 | 15,000        | 939                     | 법원<br>경매 |    |

[출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)]

## 감정평가 산출근거 및 결정의견

### 5.1.5.3 인근지역 거래사례

| 기호  | 소재지                 | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 토지면적<br>(㎡) | 총거래금액<br>(원) | 토지추정단가<br>(원/㎡) | 거래시점       | 비고       |
|-----|---------------------|----|------|------|-------------|--------------|-----------------|------------|----------|
| 거래3 | 제원면<br>금성리<br>17-5  | 임야 | 자연림  | 농림지역 | 4,992.0     | 15,500,000   | 3,104           | 2025-05-07 | 토지<br>거래 |
| 거래4 | 부리면<br>신촌리<br>산27   | 임야 | 자연림  | 농림지역 | 793.0       | 12,000,000   | 15,132          | 2022-10-18 | 토지<br>거래 |
| 거래5 | 부리면<br>평촌리<br>산44-1 | 임야 | 자연림  | 보전관리 | 2,735.0     | 28,810,000   | 10,533          | 2022-05-13 | 토지<br>거래 |
| 거래6 | 부리면<br>평촌리<br>산7-9  | 임야 | 자연림  | 보전관리 | 3,306.0     | 30,000,000   | 9,074           | 2024-02-29 | 토지<br>거래 |
| 거래7 | 부리면<br>불이리<br>산22-5 | 임야 | 자연림  | 보전관리 | 8,100.0     | 160,000,000  | 19,753          | 2022-03-02 | 토지<br>거래 |

[출처:감정평가정보체계(한국부동산원)]

### 5.1.5.4 인근지역의 지가수준

| 구분         | 용도지역 | 표준적이용 | 주위환경 | 도로조건 | 지가수준<br>(원/㎡) |
|------------|------|-------|------|------|---------------|
| 본건<br>인근지역 | 농림지역 | 자연림   | 야산지대 | 세로변  | 9,500 내외      |
| 본건<br>인근지역 | 보전관리 | 자연림   | 야산지대 | 세로변  | 12,000 내외     |

## 감정평가 산출근거 및 결정의견

### 5.1.5.5 그 밖의 요인 보정을 산정

#### ① 사례선정

평가대상토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 비교사례 기호[평가2, 거래5]를(을) 선정함.

#### ② 산출산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인의 보정률} &= \frac{\text{비교사례 기준 비교표준지의 가격}}{\text{기준시점 현재 표준지공시지가 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

#### ③ 그 밖의 요인 보정치 산정

| 기호 | 비교사례  | 사례단가   | 사정<br>보정 | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 시산가액<br>(원/㎡) | 격차율   |
|----|-------|--------|----------|---------|-------|-------|---------------|-------|
|    | 비교표준지 | 공시지가   |          |         |       |       |               |       |
| A  | 평가2   | 4,400  | -        | 1.00480 | 1.000 | 0.850 | 3,757         | 5.083 |
|    | A     | 738    | -        | 1.00154 | -     | -     | 739           |       |
| B  | 거래5   | 10,533 | 1.000    | 1.01703 | 1.000 | 1.680 | 17,996        | 3.310 |
|    | B     | 5,430  | -        | 1.00119 | -     | -     | 5,436         |       |

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## ③-1. 비교사례 시점수정

( 기준시점일: 2026-05-04 )

| 적용사례 | 구 분                   | 기 간                        | 변동률<br>(%) | 산 식                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------|-----------------------|----------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 평가2  | 충청남도<br>금산군<br>농림지역   | 2025.06.02<br>~ 2026.05.04 | 0.480      | <p>충청남도 금산군 (25.06.02~26.05.04)<br/>(농림)</p> <p>2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.049<br/> 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.036<br/> 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.040<br/> 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.058<br/> 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.040<br/> 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.049<br/> 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.055<br/> 2026.01.01 ~ 2026.03.31 : 0.112<br/> 2026.03.01 ~ 2026.03.31 : 0.038</p> <p> <math>(1 + 0.00049 \times 29/30) \times (1 + 0.00036) \times</math><br/> <math>(1 + 0.00040) \times (1 + 0.00058) \times</math><br/> <math>(1 + 0.00040) \times (1 + 0.00049) \times</math><br/> <math>(1 + 0.00055) \times (1 + 0.00112) \times</math><br/> <math>(1 + 0.00038 \times 34/31)</math><br/> <math>\approx 1.00480</math> </p>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 거래5  | 충청남도<br>금산군<br>보전관리지역 | 2022.05.13<br>~ 2026.05.04 | 1.703      | <p>충청남도 금산군 (22.05.13~26.05.04)<br/>(보전관리)</p> <p>2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.176<br/> 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.172<br/> 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.166<br/> 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.128<br/> 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.096<br/> 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.029<br/> 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.020<br/> 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.021<br/> 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.028<br/> 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.392<br/> 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 0.551<br/> 2026.01.01 ~ 2026.03.31 : 0.090<br/> 2026.03.01 ~ 2026.03.31 : 0.026</p> <p> <math>(1 + 0.00176 \times 19/31) \times (1 + 0.00172) \times</math><br/> <math>(1 + 0.00166) \times (1 + 0.00128) \times</math><br/> <math>(1 + 0.00096) \times (1 + 0.00029) \times</math><br/> <math>(1 - 0.00020) \times (1 - 0.00021) \times</math><br/> <math>(1 - 0.00028) \times (1 + 0.00392) \times</math><br/> <math>(1 + 0.00551) \times (1 + 0.00090) \times</math><br/> <math>(1 + 0.00026 \times 34/31)</math><br/> <math>\approx 1.01703</math> </p> |

※ 시점이 속한 월의 자가변동률은 미고시상대인바, 최근 발표된 자가변동률을 기준으로 일수안분하여 연장적용함.

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

③-2. 비교사례 개별요인비교

| 표준지<br>기호 | 비교사례<br>기호 | 비교항목                                              |      |            |      |      |      | 격차율   |
|-----------|------------|---------------------------------------------------|------|------------|------|------|------|-------|
|           |            | 가로                                                | 접근   | 환경<br>(자연) | 획지   | 행정   | 기타   |       |
| A         | 평가2        | 1.00                                              | 1.00 | 1.00       | 0.85 | 1.00 | 1.00 | 0.850 |
|           |            | 비교표준지는 사례 대비 행정적조건<br>(용도지역(사례 일부 보전관리))에서 열세함.   |      |            |      |      |      |       |
| B         | 거래5        | 1.00                                              | 1.20 | 1.40       | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.680 |
|           |            | 비교표준지는 사례 대비 접근조건(취락과의 접근성),<br>환경조건(자연조건)에서 우세함. |      |            |      |      |      |       |

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 격차율 및 인근지역 지가수준 등을 종합 고려하여 비교 표준지에 대하여 다음과 같은 그 밖의 요인을 적용하여 감정평가하였음.

| 표준지 기호 | 그 밖의 요인 |
|--------|---------|
| A      | 5.08    |
| B      | 3.31    |

## 감정평가 산출근거 및 결정의견

### 5.1.6 공시지가 기준법에 의한 토지단가

| 대상지<br>기호 | 표준지<br>기호 | 표준지<br>공시지가 | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 그밖의<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | ※적용단가<br>(원/㎡) |
|-----------|-----------|-------------|---------|-------|-------|-----------|---------------|----------------|
| 4         | A         | 738         | 1.00154 | 1.000 | 2.153 | 5.08      | 8,084         | 9,800          |
|           | B         | 5,430       | 1.00119 | 1.000 | 0.840 | 3.31      | 15,115        |                |
| 5         | A         | 738         | 1.00154 | 1.000 | 1.200 | 5.08      | 4,505         | 5,100          |
|           | B         | 5,430       | 1.00119 | 1.000 | 0.476 | 3.31      | 8,565         |                |
| 6         | A         | 738         | 1.00154 | 1.000 | 0.399 | 5.08      | 1,498         | 2,500          |
|           | B         | 5,430       | 1.00119 | 1.000 | 0.158 | 3.31      | 2,843         |                |

※ 용도지역별 면적비율에 의한 평균단가

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## 5.2 거래사례 비교법에 의한 시산가액

### 5.2.1 평가방법

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

### 5.2.2 거래사례의 선정

#### 5.2.2.1 인근지역 거래사례

| 기호  | 소재지                | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 토지면적<br>(㎡) | 총거래금액<br>(원) | 토지추정단가<br>(원/㎡) | 거래시점       | 비고       |
|-----|--------------------|----|------|------|-------------|--------------|-----------------|------------|----------|
| 거래3 | 제원면<br>금성리<br>17-5 | 임야 | 자연림  | 농림지역 | 4,992.0     | 15,500,000   | 3,104           | 2025-05-07 | 토지<br>거래 |
| 거래6 | 부리면<br>평촌리<br>산7-9 | 임야 | 자연림  | 보전관리 | 3,306.0     | 30,000,000   | 9,074           | 2024-02-29 | 토지<br>거래 |

#### 5.2.2.2 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 기호(거래3, 거래6)를(을) 서정함

### 5.2.3 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업으로, 상기 사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함(1.000).

## 감정평가 산출근거 및 결정의견

### 5.2.4 시점수정

( 기준시점일: 2026-05-04 )

| 적용사례 | 구 분                 | 기 간                        | 변동률<br>(%) | 산 식                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------|---------------------|----------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 거래3  | 충청남도<br>금산군<br>농림지역 | 2025.05.07<br>~ 2026.05.04 | 0.517      | <p>충청남도 금산군 (25.05.07~26.05.04)<br/>(농림)</p> <p>2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.043<br/> 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.049<br/> 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.036<br/> 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.040<br/> 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.058<br/> 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.040<br/> 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.049<br/> 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.055<br/> 2026.01.01 ~ 2026.03.31 : 0.112<br/> 2026.03.01 ~ 2026.03.31 : 0.038</p> <p> <math>(1 + 0.00043 \times 25/31) \times (1 + 0.00049) \times</math><br/> <math>(1 + 0.00036) \times (1 + 0.00040) \times</math><br/> <math>(1 + 0.00058) \times (1 + 0.00040) \times</math><br/> <math>(1 + 0.00049) \times (1 + 0.00055) \times</math><br/> <math>(1 + 0.00112) \times (1 + 0.00038 \times 34/31)</math><br/> <math>\approx 1.00517</math> </p> |

## 감정평가 산출근거 및 결정의견

( 기준시점일: 2026-05-04 )

| 적용사례 | 구 분                   | 기 간                        | 변동률<br>(%) | 산 식                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|-----------------------|----------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 거래6  | 충청남도<br>금산군<br>보전관리지역 | 2024.02.29<br>~ 2026.05.04 | 1.046      | <p>충청남도 금산군 (24.02.29~26.05.04)<br/>(보전관리)</p> <p>2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.008<br/> 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.017<br/> 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.026<br/> 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.035<br/> 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.034<br/> 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.043<br/> 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.042<br/> 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.039<br/> 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.044<br/> 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.046<br/> 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.046<br/> 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 0.551<br/> 2026.01.01 ~ 2026.03.31 : 0.090<br/> 2026.03.01 ~ 2026.03.31 : 0.026</p> <p> <math>(1 + 0.00008 * 1/29) * (1 + 0.00017) * (1 + 0.00026) * (1 + 0.00035) * (1 + 0.00034) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00046) * (1 + 0.00046) * (1 + 0.00551) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00026 * 34/31)</math><br/> <math>\approx 1.01046</math> </p> |

※ 시점이 속한 월의 자가변동률은 미고시상태인바, 최근 발표된 자가변동률을 기준으로 일수안분하여 연장적용함.

### 5.2.5 지역요인 비교

거래사례는 본건 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 인근지역에 속하는 바, 지역요인 대등함(1.000).

## 감정평가 산출근거 및 결정의견

### 5.2.6 개별요인 비교

| 대상지<br>기호 | 거래사례<br>기호 | 비교항목                                                                                                   |      |            |      |      |      | 격차율   |
|-----------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|------|------|------|-------|
|           |            | 가로                                                                                                     | 접근   | 환경<br>(자연) | 획지   | 행정   | 기타   |       |
| 4<br>농림지역 | 거래3        | 1.20                                                                                                   | 1.40 | 1.35       | 1.20 | 1.00 | 1.00 | 2.722 |
|           |            | 본건은 거래사례 대비 가로조건(임도의 상태), 접근조건(취락과의 접근성), 환경조건(자연환경), 획지조건(고저 등)에서 우세함.                                |      |            |      |      |      |       |
| 4<br>보전관리 | 거래6        | 1.15                                                                                                   | 1.35 | 1.20       | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 1.677 |
|           |            | 본건은 거래사례 대비 가로조건(임도의 상태), 접근조건(취락과의 접근성), 환경조건(자연환경)에서 우세하나, 획지조건(면적 등)에서 열세함.                         |      |            |      |      |      |       |
| 5<br>농림지역 | 거래3        | 1.00                                                                                                   | 1.20 | 1.10       | 1.20 | 1.00 | 1.00 | 1.584 |
|           |            | 본건은 거래사례 대비 접근조건(취락과의 접근성), 환경조건(자연환경), 획지조건(고저 등)에서 우세함.                                              |      |            |      |      |      |       |
| 5<br>보전관리 | 거래6        | 0.97                                                                                                   | 1.00 | 1.00       | 0.97 | 1.00 | 1.00 | 0.941 |
|           |            | 본건은 거래사례 대비 가로조건(임도의 상태), 획지조건(면적 등)에서 열세함.                                                            |      |            |      |      |      |       |
| 6<br>농림지역 | 거래3        | 1.00                                                                                                   | 1.20 | 1.10       | 1.20 | 0.95 | 0.35 | 0.527 |
|           |            | 본건은 거래사례 대비 접근조건(취락과의 접근성), 환경조건(자연환경), 획지조건(고저 등)에서 우세하나, 행정적조건(본건 국가하천 등 저촉) 및 기타조건(본건 일부 하천)에서 열세함. |      |            |      |      |      |       |
| 6<br>보전관리 | 거래6        | 0.97                                                                                                   | 1.00 | 1.00       | 0.97 | 0.95 | 0.35 | 0.313 |
|           |            | 본건은 거래사례 대비 가로조건(임도의 상태), 획지조건(면적 등), 행정적조건(본건 국가하천 저촉 등), 기타조건(본건 일부 하천)에서 열세함.                       |      |            |      |      |      |       |

## 감정평가 산출근거 및 결정의견

### 5.2.7 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 대상지<br>기호 | 사례<br>기호 | 사례단가<br>(원/㎡) | 사정보정  | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 시산가액<br>(원/㎡) | ※적용단가<br>(원/㎡) |
|-----------|----------|---------------|-------|---------|-------|-------|---------------|----------------|
| 4         | 거래3      | 3,104         | 1.000 | 1.00517 | 1.000 | 2.722 | 8,492         | 10,200         |
|           | 거래6      | 9,074         | 1.000 | 1.01046 | 1.000 | 1.677 | 15,376        |                |
| 5         | 거래3      | 3,104         | 1.000 | 1.00517 | 1.000 | 1.584 | 4,942         | 5,500          |
|           | 거래6      | 9,074         | 1.000 | 1.01046 | 1.000 | 0.941 | 8,627         |                |
| 6         | 거래3      | 3,104         | 1.000 | 1.00517 | 1.000 | 0.527 | 1,644         | 2,600          |
|           | 거래6      | 9,074         | 1.000 | 1.01046 | 1.000 | 0.313 | 2,869         |                |

※ 용도지역별 면적비율에 의한 평균단가

### 5.3 시산가액의 합리성 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 평가방법으로 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 각각의 평가방식에 의한 시산가액이 유사한 범위내로 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

| 대상지<br>기호 | 공시지가기준법에 의한<br>시산가액(원/㎡) | 거래사례비교법에 의한<br>시산가액(원/㎡) | 토지결정단가<br>(원/㎡) | 비고 |
|-----------|--------------------------|--------------------------|-----------------|----|
| 4         | 9,800                    | 10,200                   | 9,800           |    |
| 5         | 5,100                    | 5,500                    | 5,100           |    |
| 6         | 2,500                    | 2,600                    | 2,500           |    |

# 감정평가 산출근거 및 결정의견

## 6. 감정평가액 결정의견

### 6.1 구분건물

본건 구분건물은 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 평가하였음.

### 6.2 토 지

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용 상태, 접면, 가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 감정평가 하였음.

### 6.3 감정평가액 결정가격

| 구 분      |   |                          | 면적(㎡)                      | 단 가<br>(원/㎡) | 감정평가액<br>(원) |
|----------|---|--------------------------|----------------------------|--------------|--------------|
| 기 호      |   | 소재지                      |                            |              |              |
| 구분<br>건물 | 3 | 금산읍 중도리<br>211-7<br>제지하층 | 96.00                      | 519,000      | 50,000,000   |
| 구분건물 소계  |   |                          |                            |              | 50,000,000   |
| 토지       | 4 | 부리면 수통리<br>산87           | 15,669.0<br>× 5,223/15,669 | 9,800        | 51,185,400   |
|          | 5 | 부리면 수통리<br>산91           | 26,673.0<br>× 5,223/38,975 | 5,100        | 18,229,550   |
|          | 6 | 부리면 수통리<br>산91-1         | 12,302.0<br>× 5,223/38,975 | 2,500        | 4,121,446    |
| 토지 소계    |   |                          | 10,445.9999                |              | 73,536,396   |
| 합 계      |   |                          |                            | W            | 123,536,396  |

구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호                                     | 소재지                                       | 지 번   | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조       | 면 적 (㎡) |         | 감정평가액         | 비 고  |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------|-------|-----------------|------------------------|---------|---------|---------------|------|
|                                              |                                           |       |                 |                        | 공 부     | 사 정     |               |      |
| (1)<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>3 | 충청남도<br>금산군<br>금산읍<br>중도리                 | 211-7 | 근린생활<br>시설      | 철근콘크리트조<br>슬래브지붕<br>3층 |         |         | 50,000,000    | 비준가액 |
|                                              | [도로명주소]<br>충청남도<br>금산군<br>금산읍<br>만자동2길 15 |       |                 | 1층                     | 95.76   |         |               |      |
|                                              |                                           |       |                 | 2층                     | 97.36   |         |               |      |
|                                              |                                           |       |                 | 3층                     | 97.36   |         |               |      |
|                                              |                                           |       |                 | 지하                     | 96      |         |               |      |
|                                              | "                                         |       | 대               | 제2종일반주거지역              | 166.1   |         |               |      |
|                                              |                                           |       |                 | (내)                    |         |         |               |      |
|                                              |                                           |       | 지하실             | 철근콘크리트조<br>제지하층        | 96      | 96      |               |      |
|                                              |                                           |       |                 | (1) 소유권                | 41.2586 |         |               |      |
|                                              |                                           |       |                 | -----<br>대지권           | 166.1   | 41.2586 |               |      |
| 합 계                                          |                                           |       |                 |                        |         |         | ₩50,000,000.- |      |
|                                              |                                           |       | 이               | 하                      | 여       | 백       |               |      |

토지 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지                       | 지번    | 지<br>목<br>및<br>용<br>도 | 용도지역<br>및<br>구<br>조      | 면<br>적 (㎡)                  |            | 감<br>정<br>평<br>가<br>액 |               | 비<br>고                                  |
|----------|---------------------------|-------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|------------|-----------------------|---------------|-----------------------------------------|
|          |                           |       |                       |                          | 공<br>부                      | 사<br>정     | 단<br>가                | 금<br>액        |                                         |
| 4        | 충청남도<br>금산군<br>부리면<br>수통리 | 산87   | 임야                    | 계획관리지역<br>농림지역<br>보전관리지역 | 5,223<br>15,669x—<br>15,669 | 5,223      | 9,800                 | 51,185,400    | 용도지역<br>면적별<br>평균단가<br>'김수경(망)'<br>소유지분 |
| 5        | "                         | 산91   | 임야                    | 농림지역<br>보전관리지역           | 5,223<br>26,673x—<br>38,975 | 3,574.4215 | 5,100                 | 18,229,550    | 용도지역<br>면적별<br>평균단가<br>'김수경(망)'<br>소유지분 |
| 6        | "                         | 산91-1 | 임야                    | 농림지역<br>보전관리지역           | 5,223<br>12,302x—<br>38,975 | 1,648.5784 | 2,500                 | 4,121,446     | 용도지역<br>면적별<br>평균단가<br>'김수경(망)'<br>소유지분 |
| 합 계      |                           |       |                       |                          |                             |            |                       | ₩73,536,396.- |                                         |
|          |                           |       |                       |                          | 이                           | 하          | 여                     | 백             |                                         |



# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                  |                  |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경      | 2. 교통 상황         | 3. 건물의구조 및 이용상태  |
| 4. 위생,냉난방시설등      | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이       | 9. 임대관계 및 기타     |

## 1. 위치 및 주위환경

본건 기호(3)은 충청남도 금산군 금산읍 중도리 소재 '금산고등학교' 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성된 주택지대임.

## 2. 교통 상황

본건 건물동까지 차량접근이 가능하며, 인근에 간선도로 및 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난시됨.

## 3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상3층 중 제지하1층으로서, 근린생활시설로 이용중임.

외벽 : 적벽돌쌓기 마감 등

내벽 : 벽지도배 마감 등

창호 : 샷시창호 마감 등임.

## 4. 위생,냉난방시설등

기본적인 위생설비 등 되어 있음.

## 5. 토지의 형상 및 이용상태

본건은 사다리형 평지로서 상업용 건부지로 이용 중임.

## 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                  |                  |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경      | 2. 교통 상황         | 3. 건물의구조 및 이용상태  |
| 4. 위생,냉난방시설등      | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이       | 9. 임대관계 및 기타     |

### 6. 도로상태 및 주차장시설등

본건 남측 및 동측으로 폭 7m의 포장도로를 이용 중임.

### 7. 도시계획 및 기타 공법관계

도시지역(금산), 제2종일반주거지역(2017-05-30)(금산), 소로2류(폭 8m~10m)(금산)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(금산)(접합), 가축사육제한구역(2025-10-30)(전 축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-05-26)(금산고등학교 상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-05-26)(금산중학교 상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 배수구역<하수도법>, 하수처리구역(하수처리구역)<하수도법>임.

### 8. 공부와의 차이

없 음.

### 9. 임대관계 및 기타

미상임.

# 토지 감정평가요항표

|                |            |               |
|----------------|------------|---------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황    | 3. 형태,지세      |
| 4. 이용상황        | 5. 접면도로상황  | 6. 토지이용계획사항 등 |
| 7. 제시목록외의 물건   | 8. 공부와의 차이 | 9. 기타         |

## 1. 위치 및 부근의 상황

본건 기호(4~6)은 충청남도 금산군 부리면 수통리 소재 '수통1리 마을회관' 동측 인근에 위치하며, 주위는 자연림, 조림 등으로 형성된 야산지대임.

## 2. 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난한 편임.

## 3. 형태,지세

· 기호(4~6) : 부정형 급경사지임.

## 4. 이용상황

· 기호(4,5) : 자연림 상태임.

· 기호(6) : 자연림 및 하천 상태임.

## 5. 접면도로상황

· 기호(4) : 본건 남측으로 폭 약 5m의 포장도로를 통하여 접근가능함.

· 기호(5,6) : 맹지 상태임.

# 토지 감정평가요항표

|                |            |               |
|----------------|------------|---------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황    | 3. 형태, 지세     |
| 4. 이용상황        | 5. 접면도로상황  | 6. 토지이용계획사항 등 |
| 7. 제시목록외의 물건   | 8. 공부와의 차이 | 9. 기타         |

## 6. 토지이용계획사항 등

· 기호(4) : 계획관리지역, 농림지역, 보전관리지역, 성장관리계획구역(주거형), 가축사육제한구역(2025-10-30)(전 축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (금강)수변구역<금강수계 물 관리 및 주민지원 등에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 배수구역<하수도법>임.

· 기호(5) : 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(2025-10-30)(전 축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (금강)수변구역<금강수계 물 관리 및 주민지원 등에 관한 법률>, 배출시설 설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 배수구역<하수도법>임.

· 기호(6) : 농림지역, 보전관리지역, 국가하천(비도시)(저축), 가축사육제한구역(2025-10-30)(전 축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (금강)수변구역<금강수계 물 관리 및 주민지원 등에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 배수구역<하수도법>, 하천구역(2024-09-30)(금강(국가))<하천법> 임.

## 7. 제시목록외의 물건

없 음.

## 8. 공부와의 차이

본건 기호(6) 공부상 지목이 '임야'이나 토지 일부 현황 '하천'임.

## 9. 기타

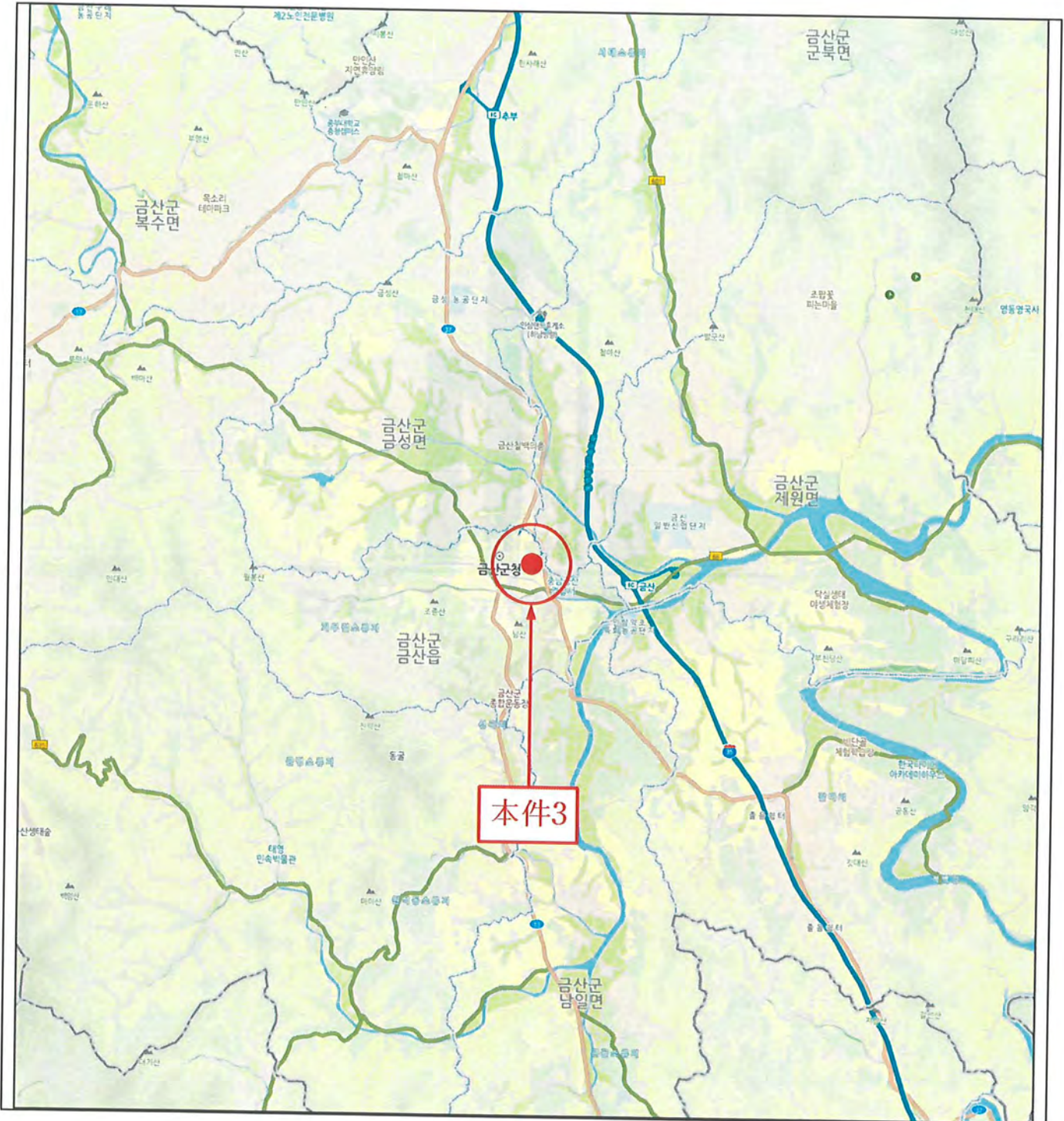
미상임.

# 광역위치도

Page : 1



소재지 충청남도 금산군 금산읍 일원

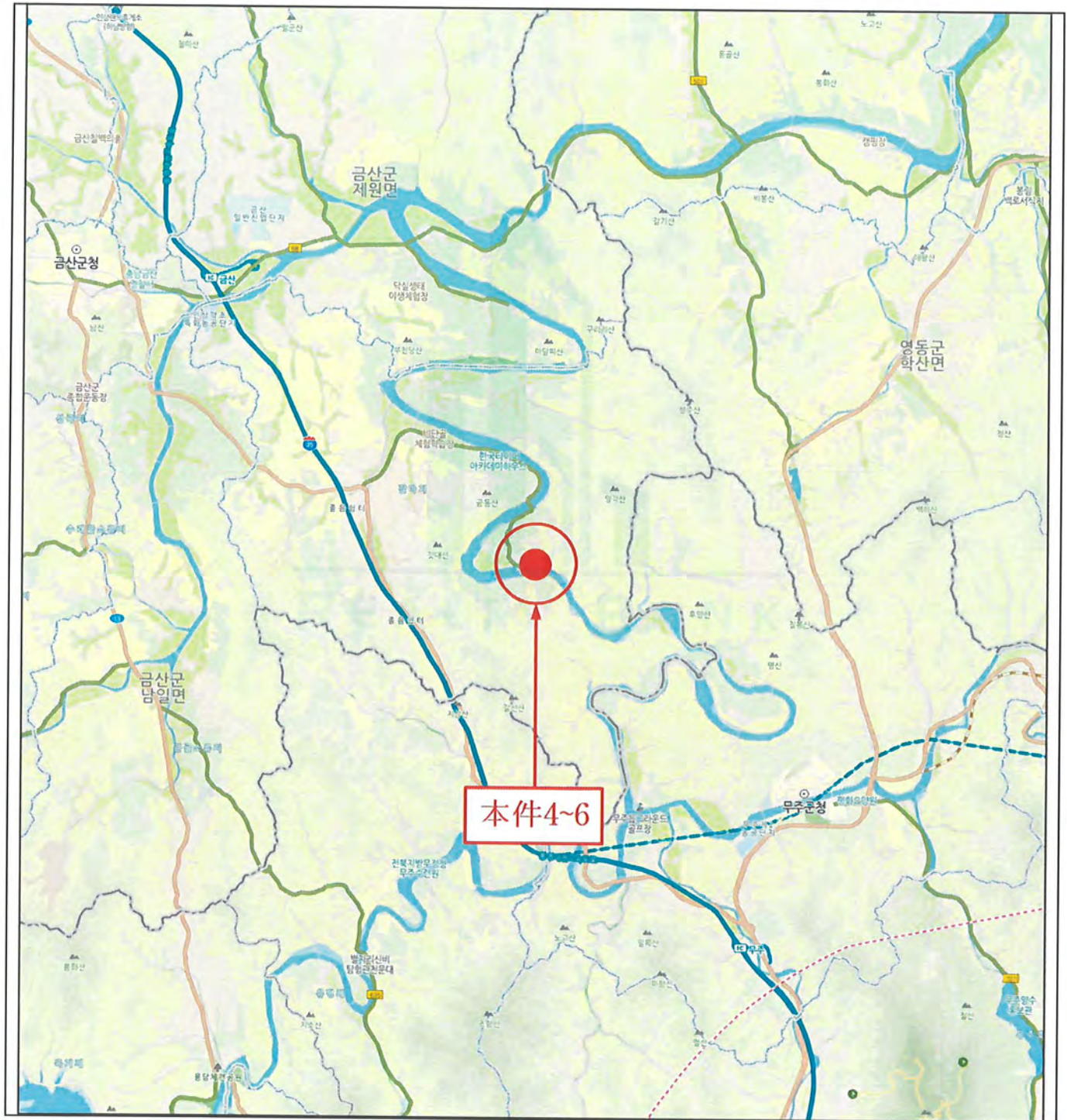


# 광역위치도



소재지

충청남도 금산군 부리면 일원



# 위 치 도



|       |                             |
|-------|-----------------------------|
| 소 재 지 | 충청남도 금산군 금산읍 중도리 211-7 제지하층 |
|-------|-----------------------------|

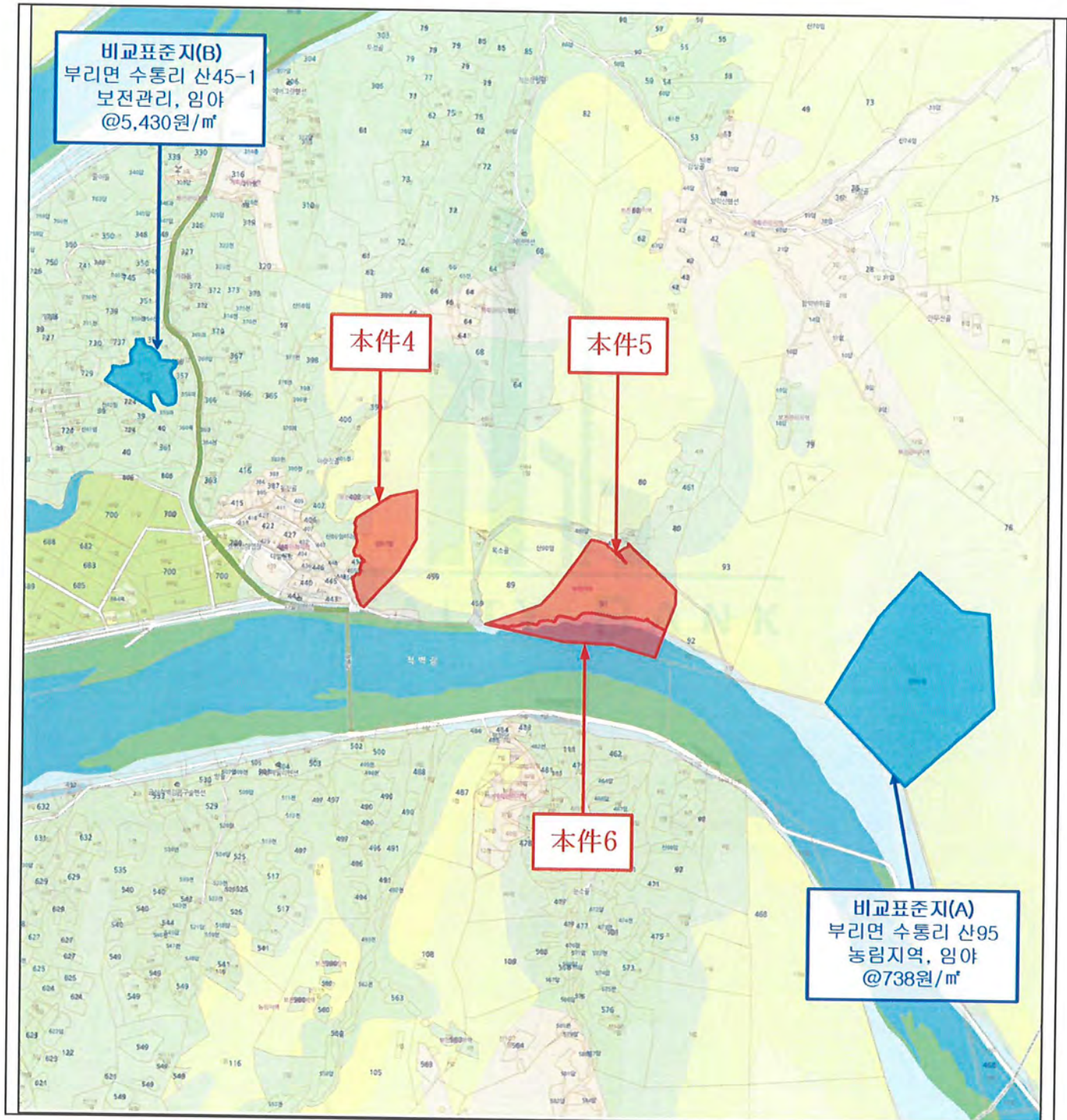


# 위 치 도

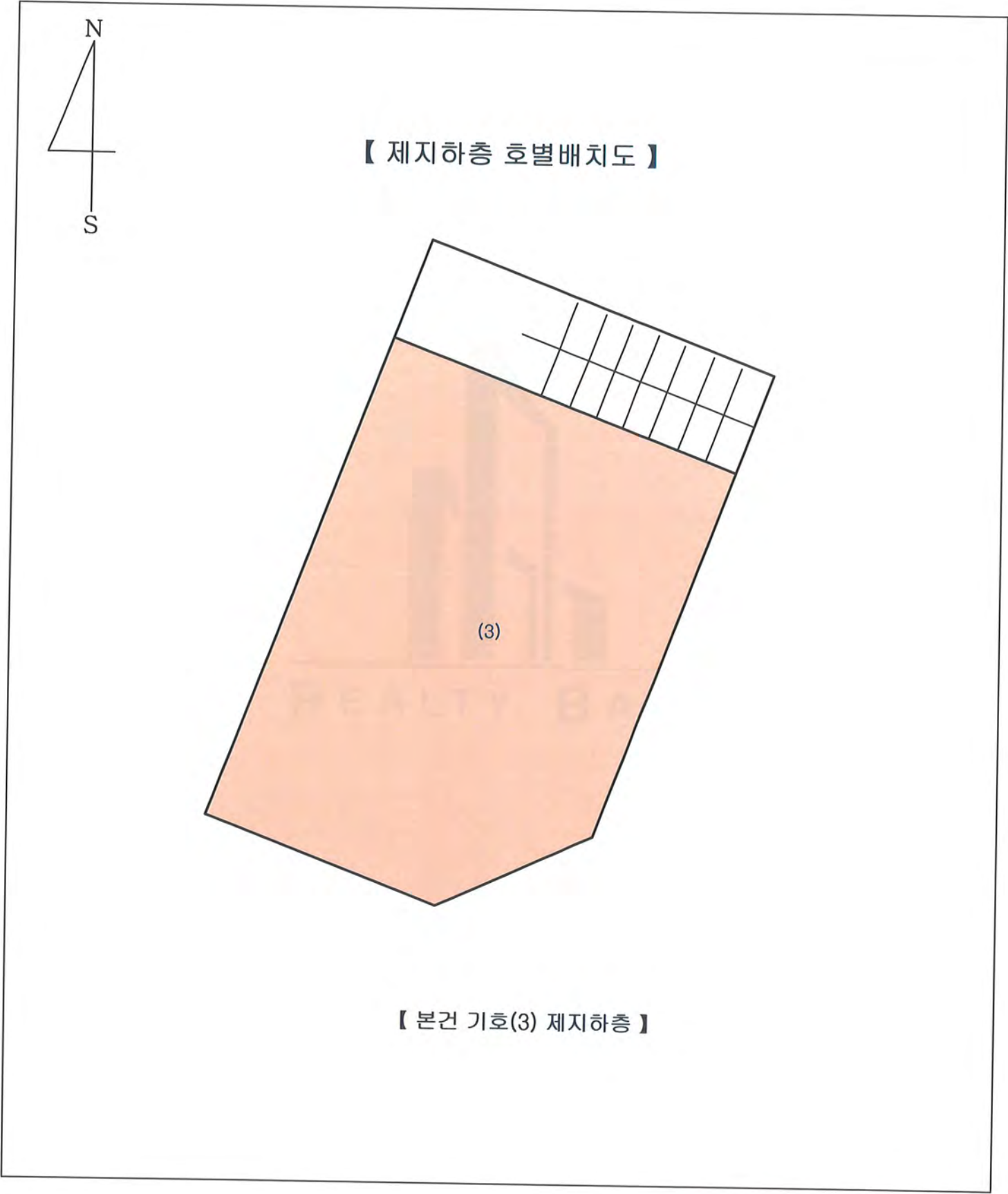


소 재 지

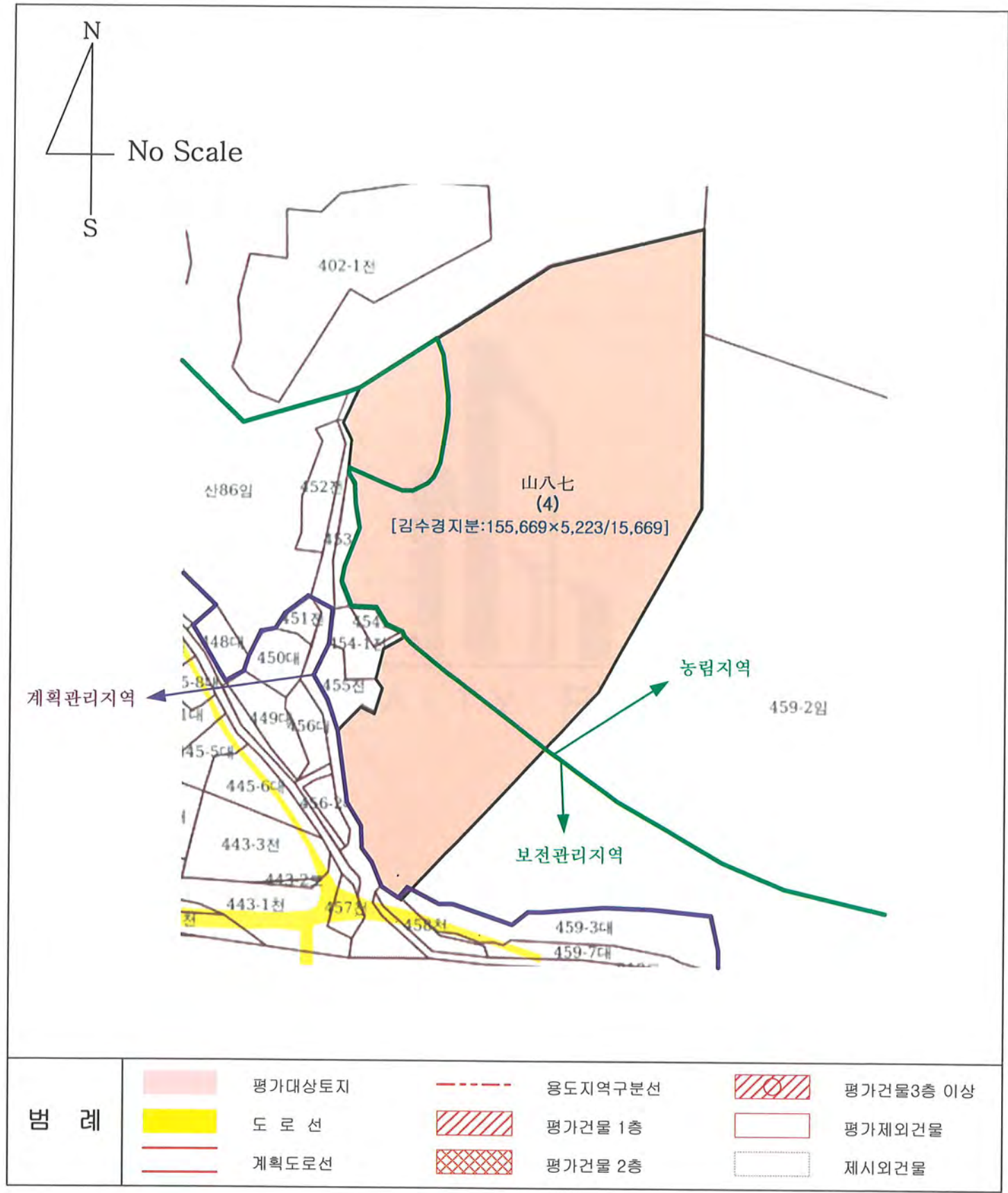
충청남도 금산군 부리면 수통리 산87 外



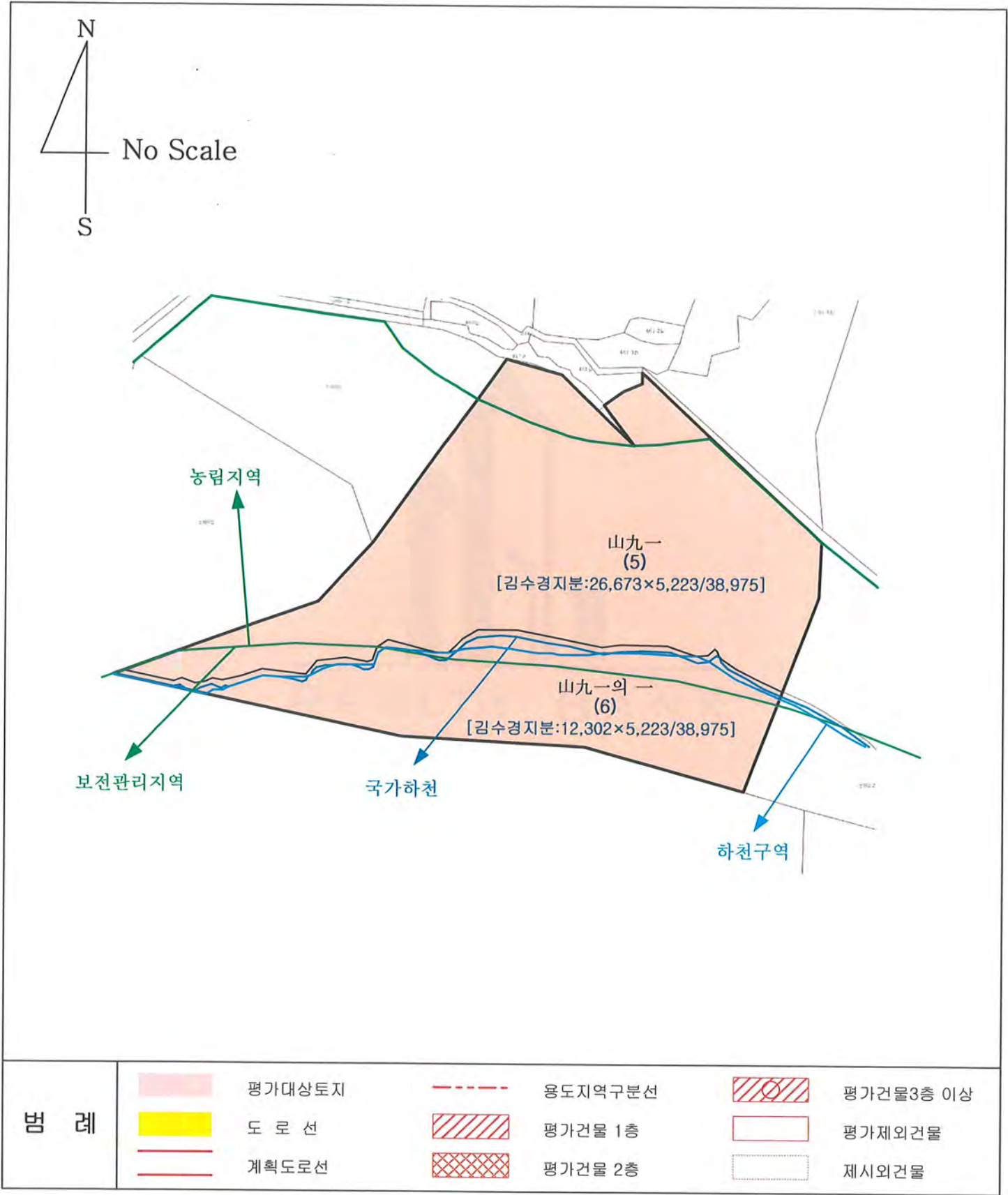
# 호 별 배 치 도 및 임 대 개 황 도



# 지 적 개 황 도



# 지 적 개 황 도



## 사 진 용 지



본건 기호(3) 건물 전경



본건 기호(3) 건물 출입구



본건 기호(3) 출입구



본건 기호(4) 토지 전경

## 사 진 용 지



본건 기호(5,6) 토지 전경



본건 기호(5,6) 토지 전경