MS Your Valuation Partner

감정평가서 Appraisal Report

평 가 의 뢰 인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬
건 명	송재백 소유물건 (부동산강제경매사건) - 전자
문 서 번 호	2025타경503154
감정평가서번호	미래새한 2508-41-19001호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

미래새한감정평가법인 대전충청지사
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD
TEL : (042)488-2161 FAX : (042)488-2162

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 날인합니다.

감정평가사 이 응 기 (인)

(주)미래새한감정평가법인 대전충청지사
대표자 정 진 수 (인)

감정평가액	삼억육천사백오십삼만사천원정 (₩364,534,000.-)

의 뢰 인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬	감정평가 목적	경매(강제)		
채 무 자	-	제 출 처	경매10계		
소 유 자 (대상업체명)	송재백 (2025타경503154)	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가 조건	-		
목록 표시 근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
		2025-08-21	2025-08-20~ 2025-08-21	2025-08-21	

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	268,000,000
	토지	3,114	토지	3,114	31,000	96,534,000
			이 하	여 백		
	합 계					₩364,534,000.-

심사확인

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

심 사 자
감정평가사 문명성 (인)

일련번호	소 재 지
(1)	대전광역시 동구 판암동 834 삼정그린코아포레스트(2단지) 제203동 제8층 제802호

(주)미래새한감정평가법인 대전충청지사

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	대전광역시 동구 판암동 [도로명주소] 대전광역시 동구 새울로 19	834 삼정그린코아 포레스트 (2단지) 제203동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층				1동의 건물의 표시
				1층	121.5723			
				2~19층 각 동일	542.2166			
				20,21층 각 동일	350.522			
1	"	834	대	제3종 일반주거지역	12,993.4			대지권의 목적인 토지의 표시
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호	59.8923	59.8923	268,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				소유권 1 ------- 대지권	35.9688 12,993.4x------ 12,993.4	35.9688		
						토지·건물	배분내역	
						토지 :	107,200,000	
						건물 :	160,800,000	
	합 계						**₩268,000,000.-**	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 대전광역시 동구 판암동 소재 동신중학교 동측 인근에 위치하는 삼정그린코아포레스트(2단지) 제203동 제8층 제802호로서, 대전지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

가. 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소 재 지	대전광역시 동구 판암동 834 (대전광역시 동구 새울로 19 (판암동))		
건물명 및 동·층·호수	삼정그린코아포레스트(2단지) 제203동 제8층 제802호		
용도지역	3종일주		
주 용 도	공동주택(아파트)		
사용승인일자	2018-07-05		
주 구 조	철근콘크리트구조		
제203동 규 모	층수(지하/지상)	호/가구/세대	
	-/21	-/-/116	
면 적	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
	13,003.2	797.446	10,582.5151

나. 대상물건 개요

일련번호	건물명 · 동명	층	호	면 적(㎡)				전용률(%)	용도
				전유부분	공용부분	계약면적	대지사용권		
(1)	203	8	802	59.8923	58.8797	118.772	35.9688	50.4	공동주택 (아파트)
합 계				**59.8923**	**58.8797**	**118.772**	**35.9688**	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준가치

가. 개 요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 “시장가치 외의 가치”를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

“기준가치”란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 “시장가치”, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2025년 08월 21일**을 기준시점으로 정함.

6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 대상물건은 **2025년 08월 20일**자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

II 감정평가의 관련규정 및 적용방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 등 일반이론에 의거하여 평가함.

2. 감정평가 관련 규정

■ 「감정평가에 관한 규칙」

감정평가에 관한 규칙 제7조 [개별물건기준 원칙 등]

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

감정평가에 관한 규칙 제11조 [감정평가방식]

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감정평가에 관한 규칙 제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ **「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」**

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조의2(상가건물의 구분소유)

① 1동의 건물이 다음 각 호에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 "구분점포"라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.
1. 구분점포의 용도가 「건축법」 제2조제2항제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설일 것
2. 삭제 〈2020. 2. 4.〉
3. 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것
4. 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것

② 제1항에 따른 경계표지 및 건물번호표지에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성)

① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.
③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경(得失變更)은 등기가 필요하지 아니하다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)

① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.
④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일체로 평가하는 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였음.

나. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나 적용에 한계가 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

5. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 위치확인은 귀원에서 제시한 지번, 동, 호를 근거하여 단지배치도 및 현황 점유/사용부분에 의거하였음.

나. 대상물건은 현장조사시 폐문부재인 상태로 위치, 구조, 면적 등은 집합건축물대장 및 건축물현황도 등으로 확인하였으며, 이용상태 및 관리상태는 건축물현황도, 외부관찰 및 주변탐문, 감정평가전례 등을 통한 일반적 이용상황을 기준하여 평가하였는 바, 경매진행시 이해관계인은 참고 바람.

다. 대상물건은 구분소유 건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 」제20조 제②항에 의거 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 행 요청에 의거하여 한국부동산연구원에서 발표한 집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물의 배분 금액을 구분건물 감정평가 명세표에 표시하였음.

Ⅲ 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 자료

가. 인근지역 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래일자 / 사용승인일	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	비고
㉠	판암동 834	삼정그린코아 포레스트(2단지) 201/5/***	공동주택 (아파트)	2025-06-09 / 2018-07-05	59.8923	4,410,000	264,000,000	-
㉡	판암동 834	삼정그린코아 포레스트(2단지) 203/5/***	공동주택 (아파트)	2025-05-27 / 2018-07-05	59.8923	4,340,000	260,000,000	-
㉢	판암동 834	삼정그린코아 포레스트(2단지) 203/19/****	공동주택 (아파트)	2025-03-02 / 2018-07-05	59.8923	4,640,000	278,000,000	-
㉣	판암동 834	삼정그린코아 포레스트(2단지) 203/18/****	공동주택 (아파트)	2024-12-22 / 2018-07-05	59.8923	4,590,000	275,000,000	-

나. 인근지역 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	기준시점 / 사용승인일	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)	평가목적
①	판암동 834	삼정그린코아 포레스트(2단지) 203/21/****	공동주택 (아파트)	2025-06-25 / 2018-07-05	69.1267	4,920,000	340,000,000	시가참고
②	판암동 834	삼정그린코아 포레스트(2단지) 203/7/***	공동주택 (아파트)	2018-07-25 / 2018-07-05	72.4893	3,430,000	248,600,000	기타담보

다. 인근지역 내 유사부동산 거래가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
삼정그린코아 포레스트(2단지)	아파트	선호층	4,500,000원/㎡ ~ 4,800,000원/㎡	-
		비선호층	4,200,000원/㎡ ~ 4,500,000원/㎡	-

라. 경매통계 분석

■ 6개월 평균

[출처: 인포케어]

용도	대 전			동 구			판 암 동		
	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수
집합건물 / 아파트	81.22	80.71	169	80.38	79.26	22	83.57	84.81	3

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개 요

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

비준가액 ≒ **거래사례 가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교치**

나. 비교사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

감정평가실무기준 3.3.1.2 [거래사례의 수집 및 선택]

① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례의 선정 및 그 사유

상기 거래사례 선정기준을 모두 충족하고 대상물건과 가치형성요인이 전반적으로 유사하여 비교 가능성이 높은 거래사례를 아래와 같이 선정함.

대상물건	비교사례 선정
일련번호 (1)	거래사례 ㉠

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래시점 / 사용승인일	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	거래금액 (원)
㉠	판암동 834	삼정그린코아 포레스트(2단지) 201/5/***	공동주택 (아파트)	2025-06-09 / 2018-07-05	59.8923	4,410,000	264,000,000

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

라. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사 · 발표한 부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서, 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 어려운 바, 한국부동산원이 조사 · 발표한 '전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수'를 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

■ 매매가격지수

[출처: 한국부동산원]

대상물건	비교사례	지 역	유 형	거래시점(사례) / 기준시점(대상)	매매가격지수 적용치
(1)	㉠	대전 동구	아파트	2025년 05월	99.5
				2025년 07월	99.1

■ 산정방법 : 기준시점(또는 거래시점)의 각 직전달의 매매가격지수를 비교하여 산정함. 다만, 기준시점(또는 거래시점)이 2021년 06월 이전인 경우 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점(또는 거래시점)이 속하는 달의 매매가격지수가 조사 · 발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교하여 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 결정

대상물건	비교사례	지 역 (산정기간)	계 산 식	시점수정치
(1)	㉠	대전 동구(아파트) (2025-06-09 ~ 2025-08-21)	99.1/99.5 ≒ 0.99598	0.99598

마. 가치형성요인 비교치 결정

■ 일련번호 (1) / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (주거용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍 · 치 · 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.02	층별 효용도 둥에서 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		**1.020**		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	비교사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	㉠	4,410,000	1.000	0.99598	1.020	4,480,117	59.8923	268,324,511	268,000,000
합 계							**59.8923**	**-**	**268,000,000**

Ⅳ 감정평가액 결정 의견

1. 주된 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 적용에 한계가 있음.

본 평가는 전술된 '감정평가액의 결정에 관한 참고자료(인근 유사부동산의 거래사례, 감정평가사례, 경매시장 추이 등)'를 종합 고려할 때 거래사례비교법으로 산출된 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련번호	소재지	건물명 · 동명	층	호	전유면적(㎡)	산정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
(1)	대전광역시 동구 판암동 834	삼정그린코아 포레스트(2단지) 203동	8	802	59.8923	4,480,117	268,000,000
합 계				**1개호**	**59.8923**	-	**268,000,000**

- 끝 -

구분건물 감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 건물의 구조	4. 이용상태
5. 설비내역	6. 토지의 형상 및 이용상태	7. 인접 도로상태등	8. 토지이용계획 및 제한상태
9. 공부와의 차이	10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)		

1. 위치 및 주위환경	대상물건은 대전광역시 동구 판암동 소재 동신중학교 동측 인근에 위치하는 삼정그린코아포레스트(2단지) 제203동 제8층 제802호로서, 부근은 아파트단지, 근린생활시설, 성당, 학교 등으로 형성된 지역임.
2. 교통상황	본건 단지내까지 차량진입 무난하며, 노선버스 정류장, 전철역 및 제반 편익시설 등으로의 거리 및 접근성 등으로 보아 대중교통사정은 보통임.
3. 건물의 구조	■ 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층 중 제8층 제802호로서, 외벽 : 석재 및 세멘몰탈위 페인팅 등 마감, 내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감, 창호 : 샷시 창호임.
4. 이용상태	구분소유의 아파트로 이용중임.
5. 설비내역	급·배수설비, 위생설비, 난방설비, 도시가스설비, 전기 및 통신설비, 승강기설비, 소방설비, 지하주차장설비, 시스템도어 등이 설비되어 있음.
6. 토지의 형상 및 이용상태	대체로 사다리형의 완경사 토지이며, 아파트 4개동 규모의 공동주택용지로 이용중임.
7. 인접 도로상태등	아파트단지 동측 및 남측으로 중로1류 및 중로2류에 접하며, 주 진입로는 남측의 중로2류(폭 15m~20m)임.
8. 토지이용계획 및 제한상태	도시지역, 제3종일반주거지역(판암지구,동고제2009-12호(2009.3.24)), 지구단위계획구역(판암지구 도시개발사업), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(상대정화구역(반드시별도확인요함동부교육지원청))<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(절대정화구역(반드시별도확인요함동부교육지원청))<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시개발구역<도시개발법> 중점경관관리구역(2015-12-30)(중점경관관리구역(계족산, 식장산, 가양비래공원))임.

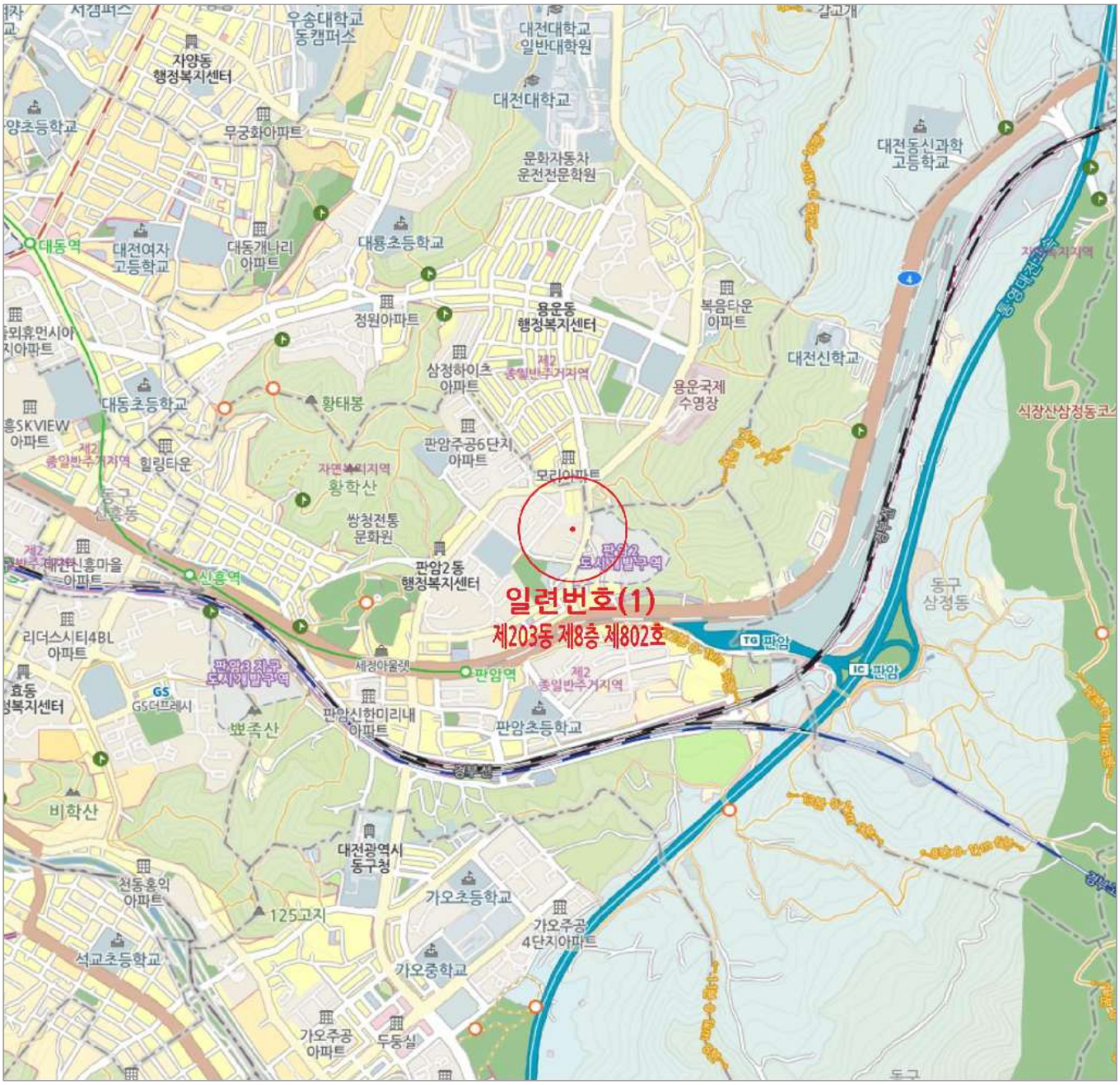
구분건물 감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 건물의 구조	4. 이용상태
5. 설비내역	6. 토지의 형상 및 이용상태	7. 인접 도로상태등	8. 토지이용계획 및 제한상태
9. 공부와의 차이	10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)		

9. 공부와의 차이	없음.
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	임대관계는 미상임.

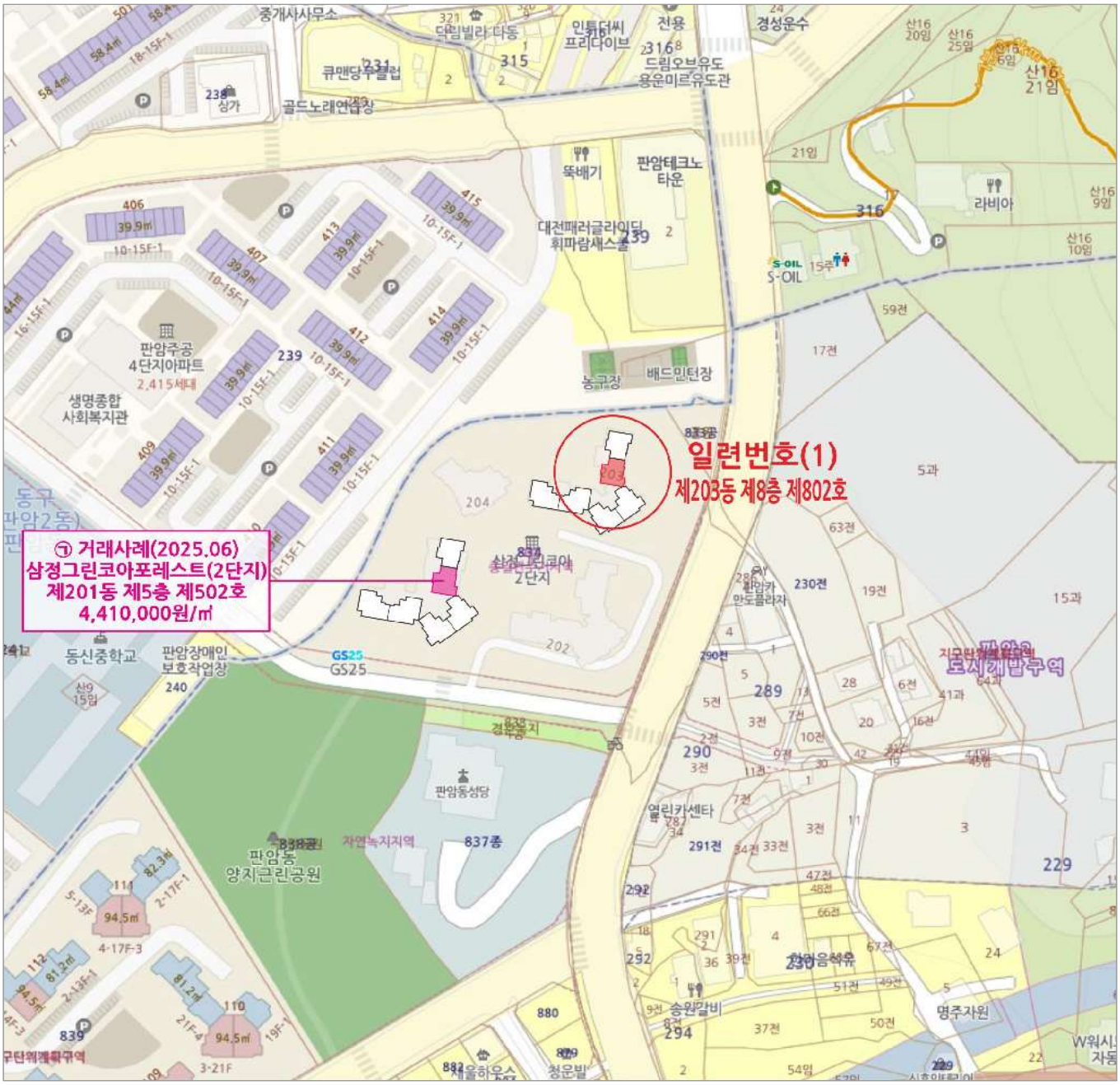
광 역 위 치 도

소 재 지	대전광역시 동구 판암동 834 삼정그린코아포레스트(2단지) 제203동 제8층 제802호



상 세 위 치 도

소 재 지	대전광역시 동구 판암동 834 삼정그린코아포레스트(2단지) 제203동 제8층 제802호



지적 및 건물개황도

N

S = 1/1200

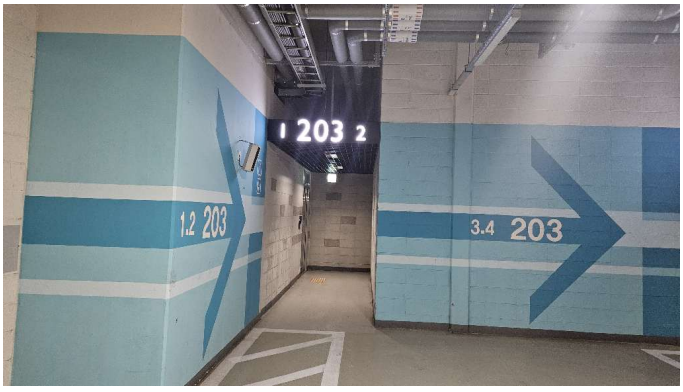
【 삼정그린코아포레스트(2단지) 제203동 제8층 호별배치도 】

【 일련번호(1) 제8층 제803호 】

범례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도 로	평가건물 1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물 2층	제시외건물

사 진 용 지

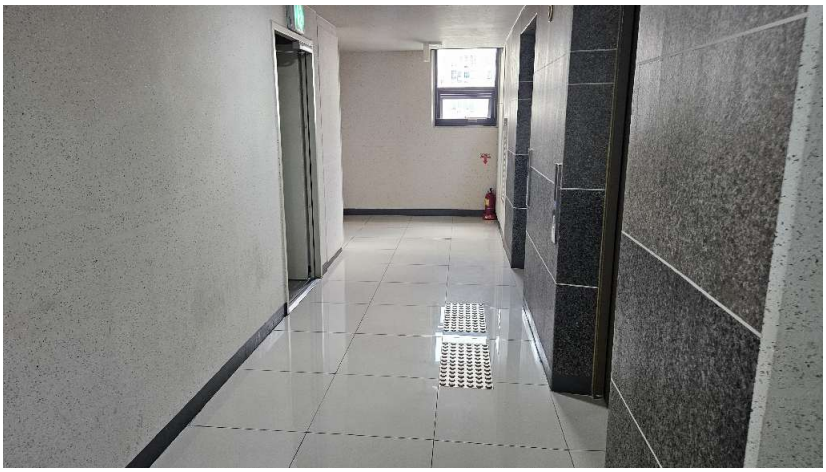
일련번호(1)
삼정그린코아포레스트(2단지) 203동 전경



일련번호(1) 203동 지하2층
1~2라인 공동출입구

일련번호(1) 203동 1층
1~2라인 공동출입구

사 진 용 지



일련번호(1) 203동 8층 홀

일련번호(1) 203동 802호 현관문

일련번호	소 재 지
(2)	충청남도 금산군 금성면 상가리 406-15

토지 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	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 금산군 금성면 상가리	406-15	전	계획관리지역	3,114	3,114	31,000 [분묘 및 토지단가 : 토지가액 :	96,534,000 지장물 감안 가액] @26,000원/㎡ ₩80,964,000-	현황 '묘지' 및 '휴경지'
	합 계							**₩96,534,000.-**	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 충청남도 금산군 금성면 상가리 소재 소란제 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대전지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	2025년도 개별공시지가(원/㎡)	비고
1	상가리 406-15	3,114	3,114	전	계획관리	전기타 묘지	맹지	부정형 급경사	8,100	-
합 계		3,114	3,114	-	-	-	-	-	-	-

3. 기준가치

가. 개 요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 “시장가치 외의 가치”를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

“기준가치”란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 “시장가치”, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2025년 08월 21일**을 기준시점으로 정함.

6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 대상물건은 **2025년 08월 20일**자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

II 감정평가의 관련규정 및 적용방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」 등에 의거하여 평가함.

2. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙 제7조 [개별물건기준 원칙 등]

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

감정평가에 관한 규칙 제11조 [감정평가방식]

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가에 관한 규칙 제14조 [토지의 감정평가]

① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상토지에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 대상토지에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 등을 적용하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 시산가액(試算價額) 조정 및 합리성 검토를 통해 감정평가액을 결정하였음.

나. 대상토지의 감정평가는 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 가액을 산정하는 방법인 “거래사례비교법”에 의해 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 평가대상 토지는 공부상 지목이 '전'이나, 현황은 '묘지' 및 휴경지 상태이며, 지상의 자연입목은 경제적가치가 미미한 일반적인 토지의 부합물인 바, 부동산거래 관행상 임지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함 일괄 평가하였음.

나. 지상에 여산송씨세천비가 소재하고, 주변에 분묘 및 납골묘가 소재하며, 본건 남측으로는 연접한 406-9와 연계하여 분묘가 소재하여 당해토지에 영향을 미치고 있는 바, 지상의 분묘 등 지장물이 소유권 행사에 제한받는 가액을 '감정평가 명세표'에 병기하였으니, 참고 바람.

다. 귀 원에서 제시한 의뢰목록상 물건번호 1,2번 소유자는 '송재백'이나, 등기사항증명서 및 토지대장상 물건번호 1번은 2021년 05월 06일 '송문근'이 '송재백'으로 개명되어 있으며, 물건번호 2번은 소유자가 '송문근'으로 표기되어 있는 바, 당 평가에서는 물건번호 1번의 '송재백'이 물건번호 2번의 소유자 '송문근'과 동일인의 여부와 관계없이 귀 원에서 제시한 소유자 ‘송재백’으로 표기하였으니, 경매진행시 이해관계인은 정확한 소유자 이름을 확인 바람.

Ⅲ 감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정 및 그 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 **표준지 A**를 비교표준지로 선정하였음.

[공시기준일 : 2025-01-01]

표 준 지	A
소 재 지	상가리 379
면 적 (㎡)	4,684
지 목	전
용 도 지 역	계획관리
이 용 상 황	전
도 로 교 통	세로(불)
형상, 지세	부정형 완경사
공 시 지 가 (원 / ㎡)	16,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 적용함.

비교 표준지	시 군 구	용도지역	산 정 기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
A	충청남도 금산군	계획관리	2025-01-01 ~ 2025-08-21	0.478	1.00478	2025년 06월 연장적용

다. 지역요인 비교

결 정 의 견	대상토지는 비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

■ 일련번호 1 / 표준지A

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	0.88	취락과의 거리 및 접근성 등에서 열세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배부	관개의 양부, 배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	0.85	경사도, 이용상황 및 경작의 편부 등에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.748	

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근지역의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준(원/㎡)	비고
계획관리지역	맹지	농지	24,000 ~ 35,000	-
		자연림	18,000 ~ 30,000	-

3) 인근지역의 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등]

기호	소재지	지목	토지면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로조건	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)	기준시점당시 개별공시지가(원/㎡)
①	**엄정리 4-***	**전**	**2,040**	**전**	**계획관리**	**세로(불)**	**경매**	**2025-01-24**	**26,000**	**7,720**
②	하류리 18*	전	2,430	전	계획관리	맹지	경매	2024-08-07	48,000	20,100
③	두곡리 175-*	전	2,050	전	농림지역	세로(불)	경매	2023-08-07	51,000	13,200

4) 인근지역의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적(㎡)	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점
㉠	**상가리 34***	**전**	**전**	**계획관리**	**467**	**18,950,000**	**41,000**	**2025-03-28**
	· 토지 추정단가 : 18,950,000원 ÷ 467㎡ ≒ 41,000원/㎡							
	비 고	토지만의 거래사례임.						
㉡	상가리 15*	전	전	계획관리	1,316	92,000,000	70,000	2023-11-18
	· 토지 추정단가 : 92,000,000원 ÷ 1,316㎡ ≒ 70,000원/㎡							
	비 고	토지만의 거래사례임.						
㉢	상가리 413-*	전	전	생산관리	524	20,000,000	38,000	2024-01-25
	· 토지 추정단가 : 20,000,000원 ÷ 524㎡ ≒ 38,000원/㎡							
	비 고	토지만의 거래사례임.						

5) 인근지역의 경매통계 분석

■ 6개월 평균

[출처: 인포케어]

용도	충 남			금 산 군			금 성 면		
	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수
토지 / 전	44.36	48.90	226	51.84	43.70	13	53.89	53.89	1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정치 결정

가) 비교사례 선정

상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

비교표준지	선정사례
A	평가사례 ①

나) 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} \fallingdotseq \frac{\text{사례단가} \times \text{(사정보정)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

다) 그 밖의 요인 보정치 산정

구분		토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치 산정
평가사례	①	26,000	1.00445	1.000	1.584	41,367	2.495
표 준 지	A	16,500	1.00478	-	-	16,579	

산출내역								
	시점수정	· 충청남도 금산군 계획관리(2025-01-24~2025-08-21): 1.00445						
	지역요인	· 비교표준지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						
	개별요인	가로조건 (택지조성)	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		-	1.12	1.15	1.23	1.00	1.00	1.584
		· 취락과의 거리 및 접근성, 토양 및 토질의 양부, 경사면의 위치, 형상, 경사도 및 경작의 편부 등에서 우세함.						

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 감정평가 사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 등을 종합분석하고, 대상토지의 감정평가 목적 및 공시지가의 현실화율 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

일련번호	표 준 지	그 밖의 요인 보정치 산정	그 밖의 요인 보정치 결정
1	A	2.495	2.49

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련번호	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	A	16,500	1.00478	1.000	0.748	2.49	30,878	31,000	-

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 평가개요

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로서, 대상토지의 합리성 검토는 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치 · 형상 · 환경 · 이용상황 · 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법을 적용하였음.

나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례를 아래와 같이 선정함.

일련번호	거래사례
1	㉠

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	**상가리 34***	**전**	**전**	**계획관리**	**467**	**18,950,000**	**41,000**	**2025-03-28**
	· 토지 추정단가 : 18,950,000원 ÷ 467㎡ ≒ 41,000원/㎡							
	비 고	토지만의 거래사례임.						

[출처: 등기사항전부증명서]

다. 사정보정

"사정보정(事情補正)"이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

라. 시점수정

시점수정은 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 사례의 거래시점으로부터 대상토지의 기준시점까지 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 대상토지의 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 대상토지의 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 적용함.

거래 사례	시 군 구	용도지역	산 정 기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
㉠	충청남도 금산군	계획관리	2025-03-28 ~ 2025-08-21	0.327	1.00327	2025년 06월 연장적용

마. 지역요인 비교

결 정 의 견	대상토지는 거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 일련번호 1 / 거래사례㉠

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례)	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	0.87	접면도로의 상태, 취락과의 거리 및 접근성 등에서 열세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.96	자연환경 등에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배부	관개의 양부, 배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	0.90	경사면의 위치, 경사동, 이용상황, 경작의 편부 등에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.752	

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호	사례단가 (원/㎡)		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	㉠	41,000	1.00	1.00327	1.000	0.752	30,933	31,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	31,000	31,000	31,000

4. 시산가액 조정 및 감정평가액 결정 의견

대상토지의 감정평가액을 결정하기 위하여 상기와 같이 산정된 시산가액 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교해 볼 때 합리성이 인정되므로 주된 평가방법인 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 대상토지의 감정평가액을 결정함.

5. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	충청남도 금산군 금성면 상가리 406-15	3,114	3,114	31,000	96,534,000	-
합 계		3,114	3,114	-	96,534,000	-

Ⅳ 감정평가액 결정 의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 주된 평가방법인 “공시지가기준법”을 적용하여 산정된 대상토지의 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산정한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정된다고 판단되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	96,534,000	상세내역은 “감정평가 명세표” 참조
합 계	**96,534,000**	-

- 끝 -

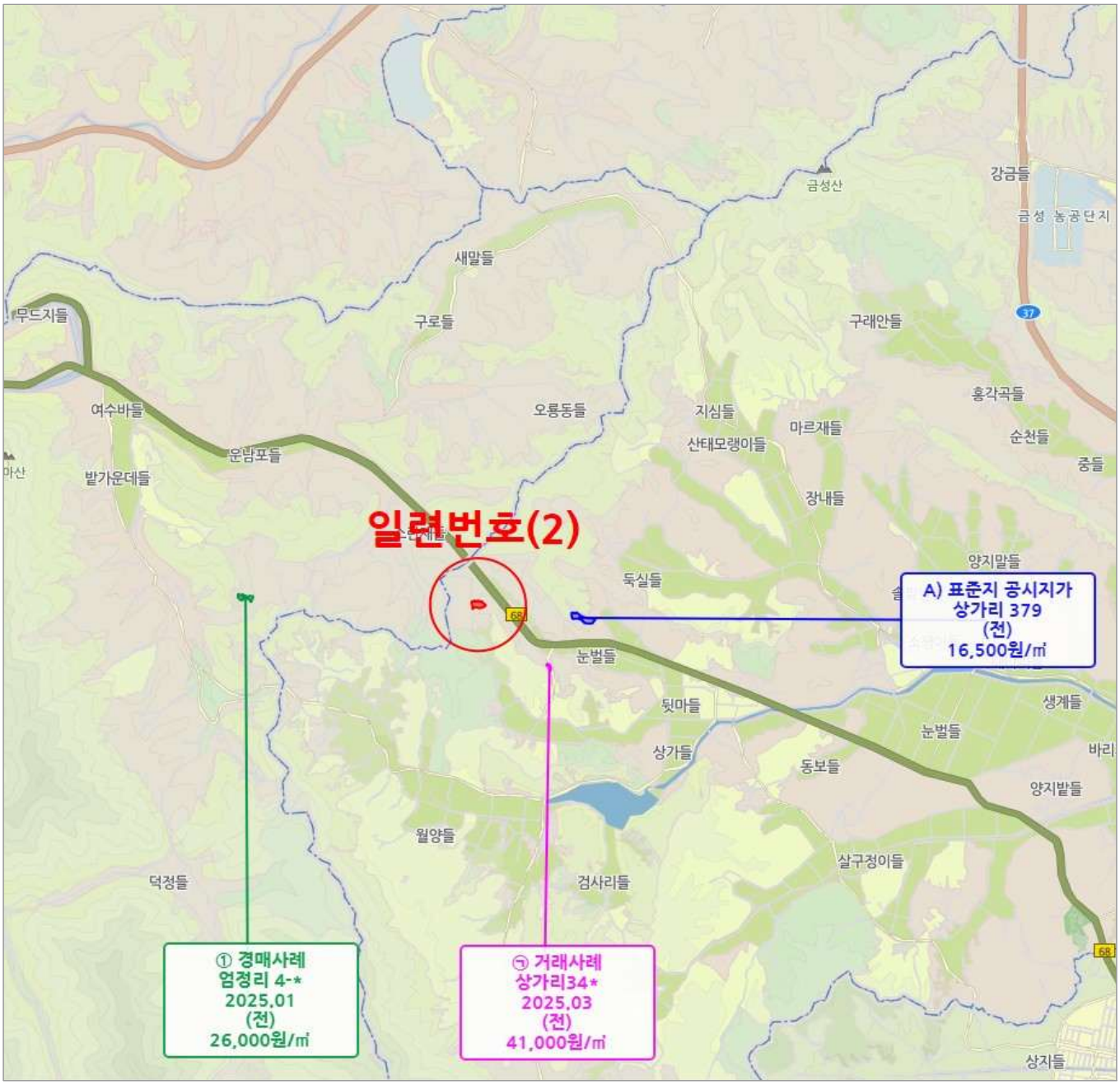
토지 감정평가 요항표

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	대상물건은 충청남도 금산군 금성면 상가리 소재 소란제 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 부근은 자연림 및 휴경지 등으로 형성된 산간 농경지대이며, 동측 인근으로는 금산-진산간 68번 지방도가 통과하는 지역임.
2. 교통상황	본건 인근까지 차량진입 가능하며, 인근 취락 및 노선버스 정류장 등으로의 거리 및 편익성 등으로 보아 대중교통사정은 보통 이하임.
3. 형태 및 이용상태	부정형의 급경사 토지이며, 묘지 및 휴경지 상태임.
4. 인접 도로상태	맹지임.
5. 토지이용계획 및 제한상태	■ 일련번호(2) : 계획관리지역(비도시지역), 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(2024-10-08)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 배수구역<하수도법>임.
6. 제시목록 외의 물건	지상에 여산송씨 묘지 및 지장물 등이 소재하여 당해 토지에 영향을 미치고 있음.
7. 공부와의 차이	본건은 공부상 지목이 '전'이나, 현황은 '묘지' 및 '휴경지' 상태임.
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	■ 임대관계는 미상임. ■ 당 평가서 소유자를 의뢰목록상 소유자 '송재백'으로 표기하였으니, 참고 바람.

광 역 위 치 도

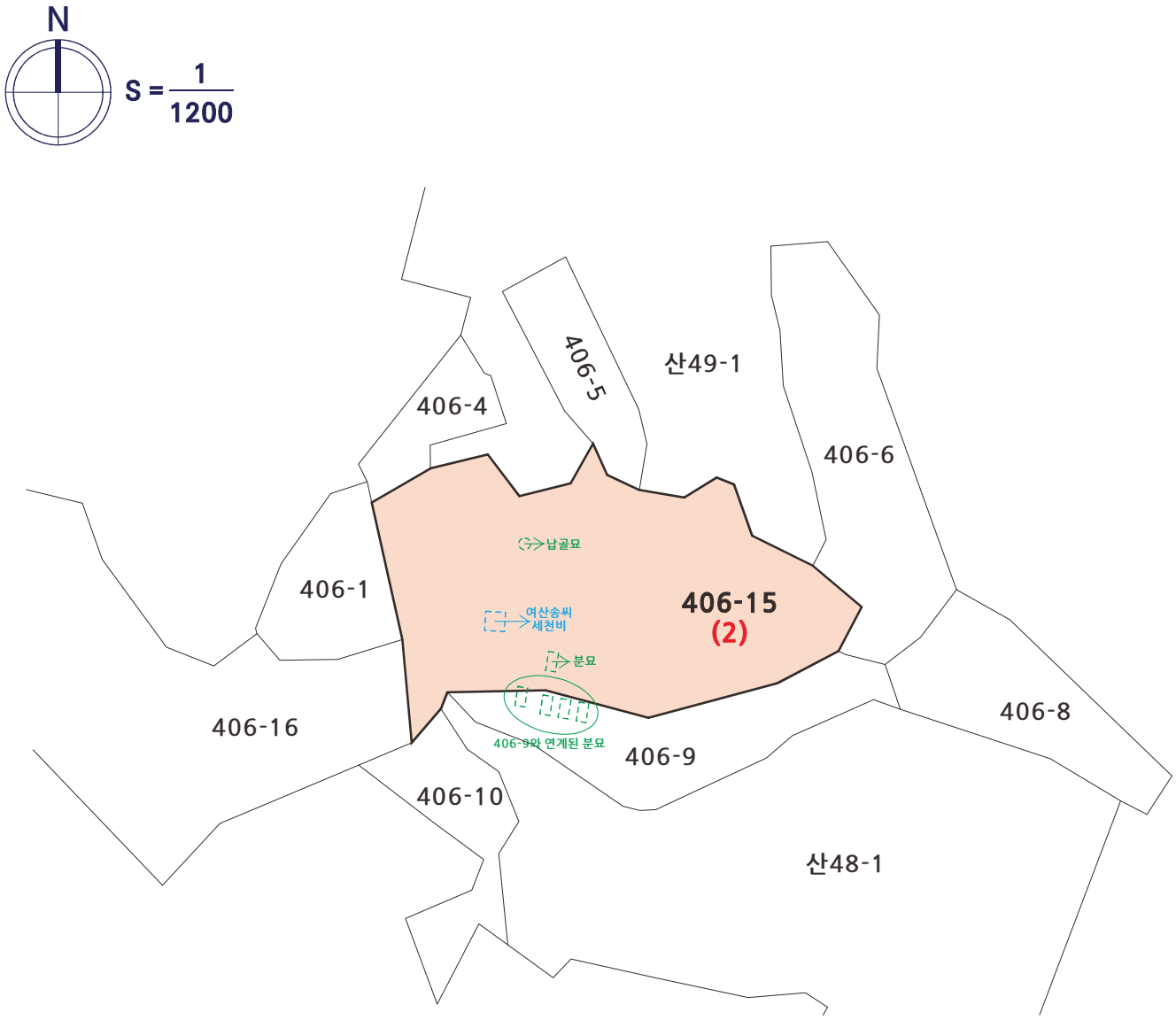
소 재 지	충청남도 금산군 금성면 상가리 406-15



상 세 위 치 도

소 재 지	충청남도 금산군 금성면 상가리 406-15

지 적 개 황 도



범례					
	평가대상토지	용도지역구분선		평가건물3층이상	
	도 로	평가건물 1층		평가제외건물	
	계획도로선	평가건물 2층		제시외건물	

사 진 용 지

일련번호(2)

일련번호(2) 동측부분

일련번호(2) 지상 분묘

일련번호(2) 지상 여산송씨세천비

사 진 용 지

일련번호(2) 지상 납골터

납골묘

일련번호(2) 406-9와
연계된 분묘