

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 망 신상면의 상속재산관리인 변호사 권종원 소유
물건(2024타경1391)

의뢰인 : 청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상

감정서번호 : 250321-1-025



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.

국원감정평가사사무소

TEL. 043-724-2500

FAX. 043-724-2501

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

신 수 병

감정평가액	일십사억일천오백이십만구백오십원정 (₩1,415,200,950.-)					
의뢰인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상	감정평가목적	법원경매			
제출처	청주지방법원 제천지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	망 신상면의 상속재산관리인 변호사 권중원	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.28	2025.03.21 ~2025.03.28	2025.04.02		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,420	토지	1,420	-	408,354,000
	건물	558.74	건물	558.74	-	986,816,950
	제시외물건	90.3		90.3	-	20,030,000
합계					₩1,415,200,950	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 대상물건 개요

본건은 충청북도 단양군 대강면 두음리 소재 "대강초등학교" 남서측 인근에 소재하는 부동산에 대한 청주지방법원 제천지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.03.28. 을 기준으로 평가합니다.

2. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 2025.03.21 ~ 2025.03.28. 이며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하여 대상물건을 확인하였습니다.

3. 감정평가조건

별도의 조건은 없습니다.

3. 감정평가방법

본건은 토지와 건물로 구성된 부동산으로서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 감정평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(1) 감정평가 방법의 적용

- 1) 부동산에 대한 감정평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
 - ② 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원 법” 등이 있습니다.
- 2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 1항에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 거래사례와 평가전례 등을 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

1. 토지평가

본건 토지의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 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 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 건물 평가

본건 건물은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용함이 곤란하거나 불필요하여 원가법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4. 기타사항

1. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.
2. 본건의 지적 및 경계 등은 지적공부 및 목측에 의거 개략적으로 조사하였으니, 경매 진행 시 정확한 지적 및 경계 등의 확인이 필요한 경우 측량 등의 방법으로 재확인 이 요망됩니다.
3. 본건 기호(1~5)지상에 소재하는 마당포장(잔디), 울타리(축대), 수도시설, 조경석, 간판 등은 거래관행을 고려하여 토지에 포함평가 하였습니다.
4. 기호(3)지상 및 인접지(552-1)에 소재하는 경제적가치 있는 수목(소나무)은 수종, 수관, 현상 등을 고려하여 평가하였는바 경매진행 시 소유관계 등을 재확인하여 주시기 바랍니다.
5. 본건중 기호(7)은 일부증축(2012.07.03. 및 2020.07.21.)되었으나, 당초 건물과 구조, 사용자재, 이용상태 등이 유사한 실제1동의 건물이며 근린생활시설로 이용중인 상황을 고려하여 1,2층을 일괄하여 감정평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 대상물건의 개황

구분	기호	소재지	지 번	지 목	면적(m ²)	용도지역	이용 상황	개별공시지가 (2024년, 원/m ²)	
토지	1	두음리	550	대	623	계획관리	주상용	111,600	
	2	두음리	550-1	대	71	계획관리	주상용	111,600	
	3	두음리	551-3	대	449	계획관리	주상용	111,600	
	4	두음리	551-4	대	251	계획관리	주상용	111,600	
	5	두음리	549-5	대	26	계획관리	주상용	111,600	
건물	기호	소재지	층	연면적 (m ²)	구조	사용승인 일자	용도	관리 상태	비고
	6	주택	단층	99.81	벽돌구조	1996.08.21	주택	보통	-
	7	일반 음식점	1층	248	일반목구조	2011.06.24	근린 생활시설	보통	-
		사무소	1층	30	일반목구조	2011.06.24		보통	-
		소매점	1층	30	일반목구조	2011.06.24		보통	-
		복도 (주택)	1층	17.86	일반목구조	2011.06.24		보통	-
		복도 (음식점)	1층	9	일반목구조	2011.06.24		보통	-
		복도 (소매점)	1층	26.28	일반목구조	2012.07.03		보통	-
		복도 (사무소)	1층	9	일반목구조	2011.06.24		보통	-
		복도 (음식점)	1층	14.94	일반목구조	2011.06.24		보통	-
		창고	1층	37.64	일반목구조	2020.07.21		보통	-
		음식점	2층	36.21	일반목구조	2011.06.24		보통	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 토지가격 산출

1. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정사유

본건과 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높은 아래의 표준지를 선정하였습니다.

(2025.01.01.기준)

기 호	소 재 지	지 목	면 적(m ²)	용도지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	공시지가(원/m ²)
A	장림리 101-29	대	453.0	계획관리	상업용	사다리 평지	중로각지	270,800

2) 지가변동률

기 간	변 동 률	비 고
충청북도 단양군 계획관리 2025.01.01.~ 2025.03.28	1.00226	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.125 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.101 (1 + 0.00125) * (1 + 0.00101 * 28/28) ≒ 1.00226

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 "A" 의 인근에 소재하는바, 지역요인은 동일합니다.

4) 개별요인 비교

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

① 개별요인 비교항목

개 별 요 인 (상업지대)		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 및 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
환경조건	공급시설 및 처리시설의 상태	동력자원
		공업용수
		공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로상태	각지, 2면획지 등 접면도로상태
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

② 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경, 자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1	0.98	0.97	0.95	0.97	1.00	1.00	0.876
2	0.98	0.97	0.95	0.97	1.00	1.00	0.876
3	0.98	0.97	0.95	0.97	0.95	1.00	0.832
4	0.98	0.97	0.95	0.97	1.00	1.00	0.876
5	0.98	0.97	0.95	0.97	1.00	1.00	0.876

기호(1~5)는 일단지이며 가로조건(도로의 상태) 접근조건(교통시설과의 접근성)

환경조건(주위 토지의 이용상태) 획지조건(이용상태, 규모)등이 열세이며

기호(3)은 행정적조건(접도구역 저축)이 열세입니다

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004. 0 5.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)](99두7968), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 평가대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가선례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하고자 합니다.

② 최근 3년간 본건 개별 공시지가 변동추이(단위: 원/m²)

연 도	2022	2023	2024
기호 1	122,300	114,000	111,600
기호 2	122,300	114,000	111,600
기호 3	122,300	114,000	111,600
기호 4	122,300	114,000	111,600
기호 5	122,300	114,000	111,600

③ 인근 지가수준

본건 인근 유사형 토지의 지가수준은 : 대: @250,000~350,000원/m²
수준입니다

④ 평가선례[출처: 감정평가사협회 정보]

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	소재지	지 번	지 목	용도 지역	기준시점 거래시점	목 적	토지단가 (원/m ²)	비 고
가	두음리	590-1*	대	계획관리	2024.12.30	기타	213,000	-
나	두음리	590-3*	대	계획관리	2020.08.17	담보	260,000	-
다	두음리	61*	대	계획관리	2024.10.10	담보	235,000	-
라	장림리	14*	대	계획관리	2023.05.16	담보	361,000	-
마	장림리	167-*	대	계획관리	2023.12.29	기타	350,000	선정

⑤ 그 밖의 요인 보정치 결정

*1) 사례선정 : 지리적으로 근접하며 비교가능성이 있는 최근의 평가사례 기호 '마',
를 선정하였습니다.

*2) 시점수정

기 간	변 동 률	비 고
충청북도 단양군 계획관리 2023.12.29.~ 2025.03.28	1.01714	2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.146 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.470 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.125 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.101 $(1 + 0.00146 * 3/31) * (1 + 0.01470) * (1 + 0.00125) * (1 + 0.00101 * 28/28)$ ≈ 1.01714

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

*3) 지역요인 비교: 사례 기호 '마' 는 비교표준지 "A" 인근에 소재하는바, 지역요인은 동일합니다.(1.00)

*4) 개별요인비교

표준지	사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연)조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
A	마	1.05	0.95	0.95	1.00	0.99	1.00	0.938

표준지는 가로조건(도로상태)우세이나 접근조건(교통의 편부) 환경조건(인근토지의 이용상황) 및 행정적조건(도로저촉)이 열세합니다

*5) 사례 기준 비교표준지 가격

표준지	평가선례		시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)
	기호	가격(원/㎡)				
A	마	350,000	1.01714	1.00	0.938	333,927

*6) 기준시점 비교표준지 가격

표준지	공시기준일	비교표준지 가격(원/㎡)	시점수정	산출가격(원/㎡)
A	2025.01.01	270,800	1.00226	271,412

*7) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준, 본건의 이용상황, 평가선례, 인근지역 내 유사토지의 거래수준 등을 종합적으로 고려하여, 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

표준지	사례기준 비교표준지 가격 (A)	기준시점 비교표준지 가격 (B)	격차율 ((A)/(B))	그 밖의 요인 보정치 결정
A	333,927	271,412	1.2303	1.23

6) 공시지가 기준법에 의한 토지가격의 결정

연번	표준지		시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
	기호	공시지가						
1	A	270,800	1.00226	1.00	0.876	1.23	292,441	292,000
2	A	270,800	1.00226	1.00	0.876	1.23	292,441	292,000
3	A	270,800	1.00226	1.00	0.832	1.23	277,752	278,000
4	A	270,800	1.00226	1.00	0.876	1.23	292,441	292,000
5	A	270,800	1.00226	1.00	0.876	1.23	292,441	292,000

2. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

본건과 인접한 토지로서 비교가능한 거래사례(사1)를 선정하였습니다.(단위:원/m²)

* 거래사례[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	지 번	지 목	용도지역	기준시점 거래시점	목 적	토지단가 (원/㎡)
사1	두음리	590-1*	대	계획관리	2022.10.31	실거래	228,571
사2	두음리	641-*	대	계획관리	2022.02.28	실거래	278,571
사3	두음리	612-1*	답	계획관리	2020.10.19	실거래	178,571
사4	장림리	223-1*	대	계획관리	2020.06.08	실거래	312,500

2) 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 의미하는데, 선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됩니다.(1.00)

3) 지가변동률

기 간	변 동 률	비 고
충청북도 단양군 계획관리 2022.10.31.~ 2025.03.28	1.03026	2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.107 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.058 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.040 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.202 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.470 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.125 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.101 $(1 + 0.00107 * 1/31) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.01202) * (1 + 0.01470) * (1 + 0.00125) * (1 + 0.00101 * 28/28)$ ≙ 1.03026

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근에 소재하는바, 지역요인은 동일합니다.(1.00)

5) 개별요인비교

② 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경, 자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1	1.00	1.10	1.10	1.10	1.00	1.00	1.331
2	1.00	1.10	1.10	1.10	1.00	1.00	1.331
3	1.00	1.10	1.10	1.10	0.95	1.00	1.264
4	1.00	1.10	1.10	1.10	1.00	1.00	1.331
5	1.00	1.10	1.10	1.10	1.00	1.00	1.331

기호(1~5)는 일단지이며 접근조건(교통시설과의 접근성) 환경조건(주위 토지의 이용상태) 획지조건(이용상태)등이 우세이며
기호(3)은 행정적조건(접도구역저축)이 열세입니다

6) 거래사례비교법에 의한 토지가격의 결정

기 호	거래사례 토지단가	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	228,571	1.00	1.03026	1.00	1.331	313,434	313,000
2	228,571	1.00	1.03026	1.00	1.331	313,434	313,000
3	228,571	1.00	1.03026	1.00	1.264	297,656	298,000
4	228,571	1.00	1.03026	1.00	1.331	313,434	313,000
5	228,571	1.00	1.03026	1.00	1.331	313,434	313,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지가격 결정

1) 산정된 시산가액 (단위: 원/m²)

구 분	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
기호 1	292,000	313,000
기호 2	292,000	313,000
기호 3	278,000	298,000
기호 4	292,000	313,000
기호 5	292,000	313,000

2) 검토 및 토지가격 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」제14조에 근거한 공시지가 기준 평가액은 거래사례비교법에 의한 비준가격에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는바, 공시지가 기준평가에 의한 가격으로 토지 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 건물가격 산출

(1) 재조달원가(출처: 한국감정평가사협회 건축물 재조달원가 자료집, 2024년)

재조달 원가	구 분		기호 6		기호7	
	구 조		벽돌조/평지붕		목조/목조지붕틀/오지기와	
	용도·내용·년수		일반주택.45(40-50)		고급주택.40(35-45)	
	급 수		4급(01-01-02-09)		2급(01-02-01-07)	
	표준단가(원/m ²)		1,277,000		3,264,000	
	구 분	구 조	이 용 상 황		재조달원가(원/m ²) (부대설비 포함)	
	기호6	단층	연와 및 벽돌구조		단독주택	
기호7	2층	일반목구조		숙박시설		2,900,000
부대 설비	설 비 종 류			설 비 내 역		보정단가(원/m ²)
	기호6,7		위생 및 급배수설비, 유류보일러에 의한 난방설비, 정화조설비			재조달원가에 포함
	합 계					-

(2) 재조달원가(원/m²)

기호(7)은 일반목구조 기와지붕으로 기존부분과 층축부분이 일체로 이용되는 현상과 구조, 규격, 사용자재, 시공의 정도, 설비상태 등을 고려하였습니다.

기 호	층 별	용 도	재조달원가	관리상태	비 고
6	단층	단독주택	1,10,000	보통	-
7	2층	숙박시설	2,900,000	보통	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 적용단가 (원/㎡)

기호6,7은 2012.07.03. 및 2020.07.21. 증축되었으며 기존부분과 일체로 이용되고 있어 구조, 규모, 내용년수, 관리상태 및 현상 등을 고려하여 일괄평가 하였습니다

기호	층별	용도	재조달 원가	내용 년수	잔존 년수	산정 단가	결정 단가	비고 (사용승인일)
6	단층	단독 주택	1,100,000	45	17	415,555	415,000	1996.08.21
7	2층	숙박 시설	2,900,000	45	32	2,062,222	2,060,000	2011.06.24

Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고	
토지	기호 1	623	292,000	181,916,000	일단지 주상용	
	기호 2	71	292,000	20,732,000		
	기호 3	449	278,000	124,822,000		
	기호 4	251	292,000	73,292,000		
	기호 5	26	292,000	7,592,000		
소계				408,354,000		
건물	기호6	1층	99.81	415,000	41,421,150	단독주택
	기호7	1층	248	2,060,000	510,880,000	근린생활 시설
		1층	30	2,060,000	61,800,000	
		1층	30	2,060,000	61,800,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

		1층	17.86	2,060,000	36,791,600	
		1층	9	2,060,000	18,540,000	
		1층	26.28	2,060,000	54,136,800	
		1층	9	2,060,000	18,540,000	
		1층	14.94	2,060,000	30,776,400	
		1층	37.64	2,060,000	77,538,400	
		2층	36.21	2,060,000	74,592,600	
소 계					986,816,950	
제시 외 물건	ㄱ	현관	13.2	-	1,320,000	입구
	ㄴ	차양	30.0	-	1,050,000	-
	ㄷ	창고외	24.0	-	1,200,000	-
	ㄹ	옥탑	5.6	-	560,000	-
	ㅁ	숙박시설	2.0	-	1,600,000	2층소재
	ㅂ	숙박시설	14.5	-	11,600,000	2층소재
	ㅅ	수목	1식	-	2,700,000	소나무
소 계					20,030,000	
합 계					1,415,200,950	

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 평가물로서의 안정성 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물 및 제시외를 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

3. 그 밖의 사항

해당사항 없습니다.

토지건물 감정평가명세서표

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	충청북도 단양군 대강면 두음리	550	대	계획관리지역	623	623	292,000	181,916,000	
2	"	550-1	대	계획관리지역	71	71	292,000	20,732,000	
3	"	551-3	대	계획관리지역	449	449	278,000	124,822,000	
4	"	551-4	대	계획관리지역	251	251	292,000	73,292,000	
5	"	549-5	대	계획관리지역	26	26	292,000	7,592,000	
6	" [도로명주소] 충청북도 단양군 대강면 사인암로 780	550	주택	연와조 및 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층	99.81	99.81	415,000	41,421,150	
7	충청북도 단양군 대강면 두음리 [도로명주소] 충청북도 단양군 대강면 사인암로 780	550, 549-5, 550-1, 551-3, 551-4	단독주택 및 제1,2종 근린생활 시설	일반목구조 기와 및 합판지붕 2층					
			제2종 근린생활 시설 (일반 음식점)	1층	248	248	2,060,000	510,880,000	
			제2종 근린생활	1층	30	30	2,060,000	61,800,000	

토지건물 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			
			시설 (사무소)						
			제1종 근린생활 시설 (소매점)	1층	30	30	2,060,000	61,800,000	
			단독주택 (복도)	1층	17.86	17.86	2,060,000	36,791,600	
			제2종 근린생활 시설 (일반 음식점- 복도)	1층	9	9	2,060,000	18,540,000	
			제1종 근린생활 시설 (소매점- 복도)	1층	26.28	26.28	2,060,000	54,136,800	
			제2종 근린생활 시설 (소매점- 복도)	1층	9	9	2,060,000	18,540,000	
			제1종 근린생활 시설 (소매점- 복도)	1층	14.94	14.94	2,060,000	30,776,400	
			창고시설	1층	37.64	37.64	2,060,000	77,538,400	
			제2종	2층	36.21	36.21	2,060,000	74,592,600	

토지건물 감정평가명세서표

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			
(ㄱ)	[제시외물건] 충청북도 단양군 대강면 두음리	550 위지상	근린생활 시설(일반 음식점) 입구현관	샷시조 판넬지붕 단층	13.2	13.2	-	1,320,000	
(ㄴ)	"	550 위지상	차양	철골조 강판지붕	30	30	-	1,050,000	
(ㄷ)	"	550 위지상	창고 및 보일러실	철골조 및 철파이프조 강판지붕	24	24	-	1,200,000	
(ㄹ)	"	550 위지상	옥탑	벽돌조 유리지붕	5.6	5.6	-	560,000	
(ㄴ)	"	550, 551-4 위지상	근린 생활시설	일반목구조 2층	2	2	-	1,600,000	2층소재
(ㄷ)	"	550, 551-4 위지상	근린 생활시설	일반목구조 2층	14.5	14.5	-	11,600,000	2층소재
(ㄹ)	"	551-3, 552-1외	수목	소나무	1식	1식	-	2,700,000	
합 계								₩1,415,200,950.-	
			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 충청북도 단양군 대강면 두음리 소재 "대강초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 체육공원, 농경지, 임야, 근린생활시설 및 단독주택 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 남동측 인근에 중앙고속도로 단양IC 및 북측 인근으로 국도(5번)가 통과하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

5필 일단의 부정형의 평탄한 토지로서 주상용부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1~5): 서측 및 북측으로 노폭 약 10~12 및 2~3 미터 내외의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,4):계획관리지역,가축사육제한구역(일부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,가축사육제한구역(전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,상대보호구역(대강초등학교)〈교육환경보호에 관한 법률〉,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역((한강)폐기물매립시설 설치제한지역)〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉

기호(2):계획관리지역,가축사육제한구역(일부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역((한강)폐기물매립시설 설치제한지역)〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉

기호(3):계획관리지역,가축사육제한구역(일부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,가축사육제한구역(전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,상대보호구역(대강초등학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉,접도구역(접도구역)〈도로법〉,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역((한강)폐기물매립시설 설치제한지역)〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉

기호(5):계획관리지역,가축사육제한구역(전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,상대보호구역(대강초등학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역((한강)폐기물매립시설 설치제한지역)〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉

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
해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이
해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상임.
- 2) 본건 제시외 수목은 551-3 및 타지상(충청북도 소유) 552-1외에 소재하고 있으나 전체 토지상황 등을 고려하여 일괄평가 하였으니 경매진행 시 유의하여 주시기 바랍니다.

건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 증물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

기호(6): 연와조 및 시멘벽돌조 슬래브지붕 단층 건물로서(사용승인일: 1996.08.21.)

외벽: 치장벽돌붙임 마감 등

내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 등

창호: 샷시창호임.

기호(7): 일반목구조 기와 및 합판지붕 2층 건물로서(사용승인일: 2011.06.24, 일부증축:2012.07.03, 2020.07.21.)

외벽: 황토벽돌 위 황토칠 마감 등

내벽: 목재인테리어 치장마감, 일부 타일붙임 등

창호: 복층 강화유리, 샷시창호임.

(2) 이용상태

기호(6): 단독주택(방3, 욕실, 주방 및 거실)으로 이용 중임.

기호(7): 근린생활시설(숙박시설 "단양한옥펜션,카페") 으로 이용 중임.

(3) 설비내역

기호(6,7): 위생 및 급배수설비, 난방설비 되어있음.

(4) 부합물 및 증물

별첨 "지적 및 건물개황도, 사진용지" 와 같이 제시외 물건이 소재하고 있음.

(5) 공부와의 차이

본건 기호(7)은 공부상 제 1,2 종 근린생활시설 및 창고시설용도이나 실제로는 근린생활시설(펜션 및 카페 등)로 이용되고 있음.

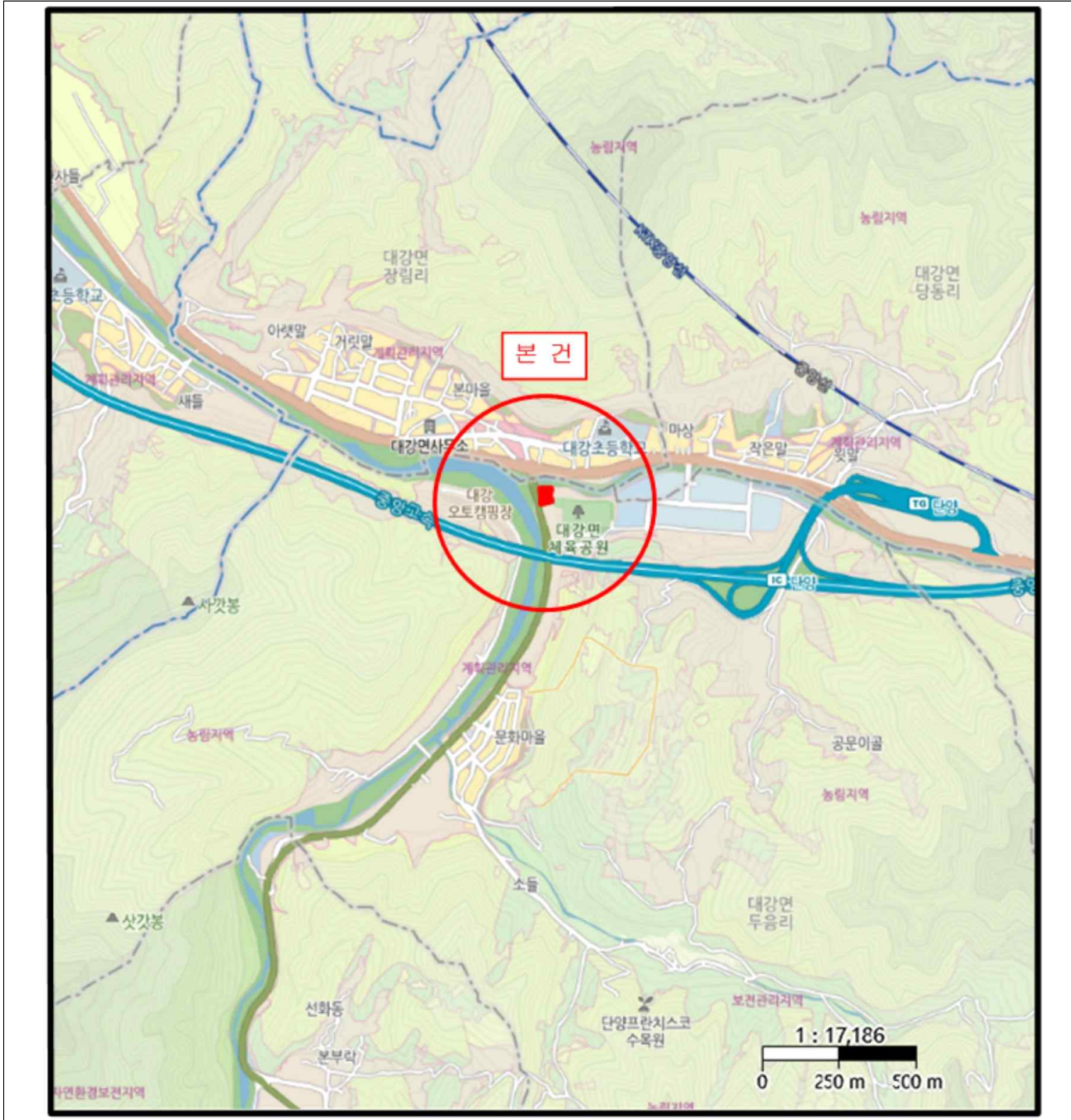
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



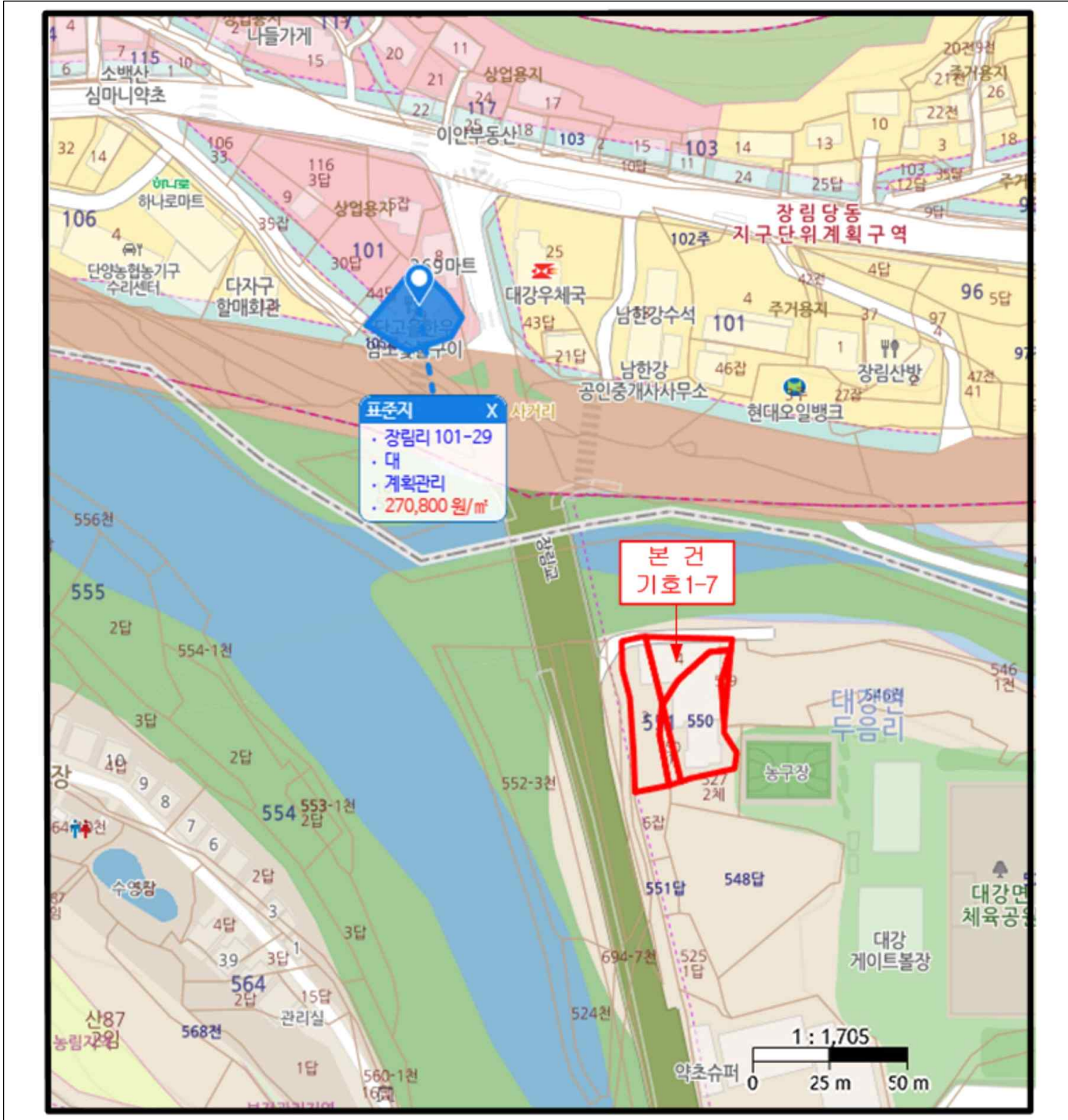
소재지	충청북도 단양군 대강면 두음리 550 외
-----	------------------------



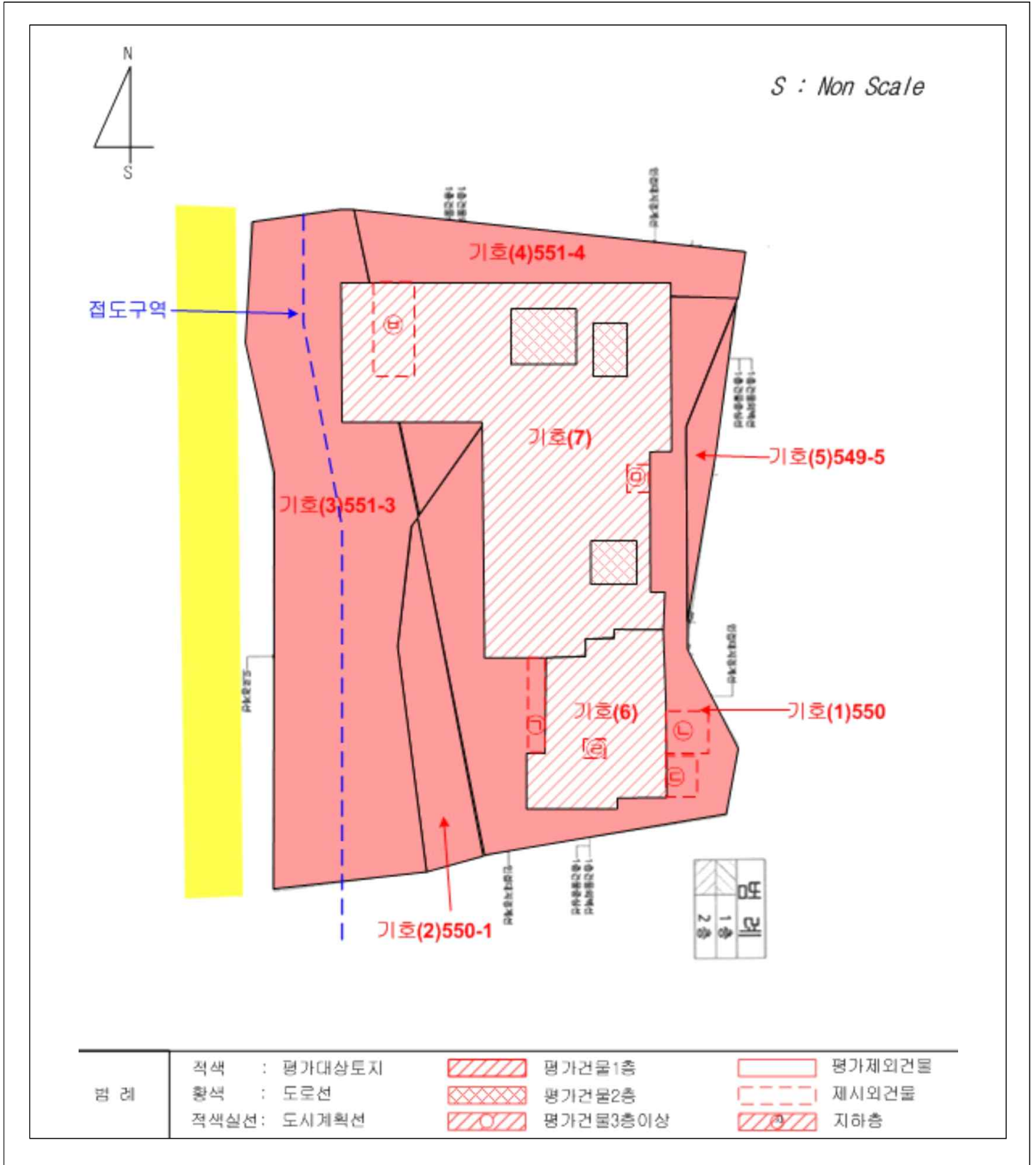
위 치 도



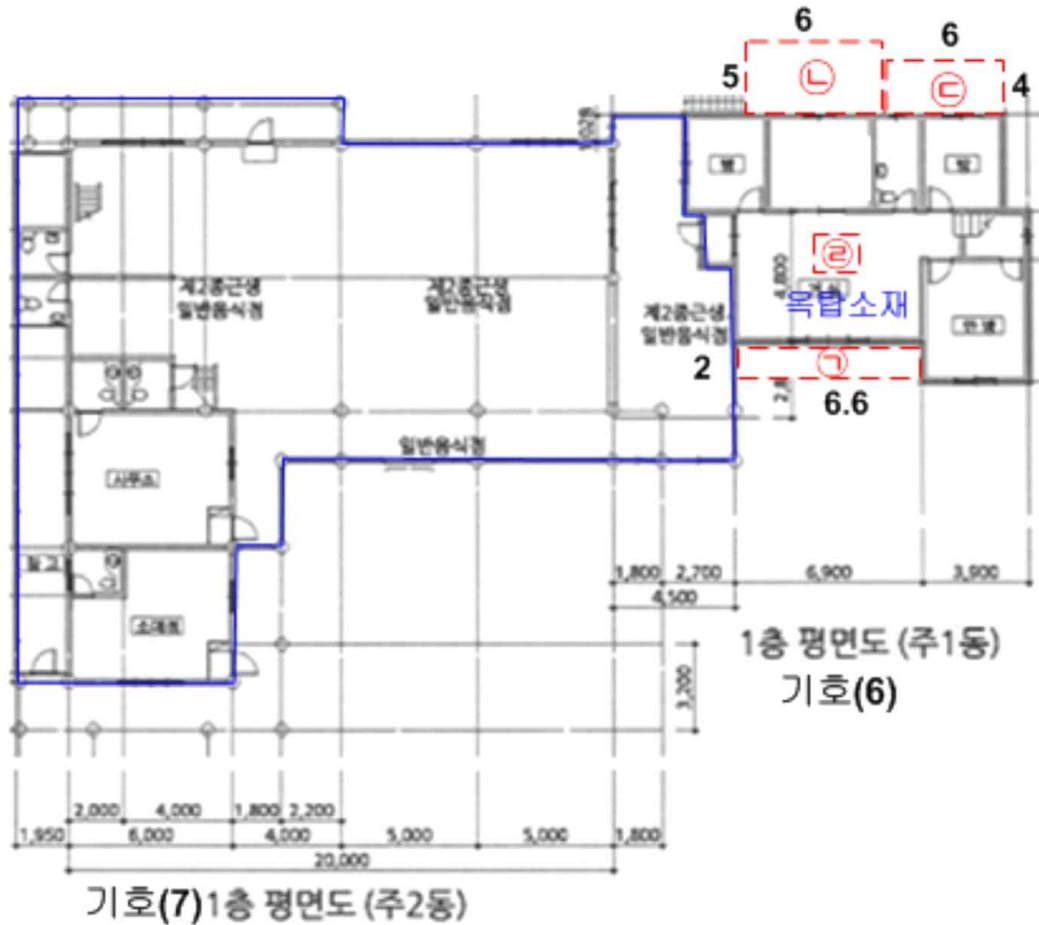
소 재 지	충청북도 단양군 대강면 두음리 550 외
-------	------------------------



지적 및 건물 개황도



건물개황도

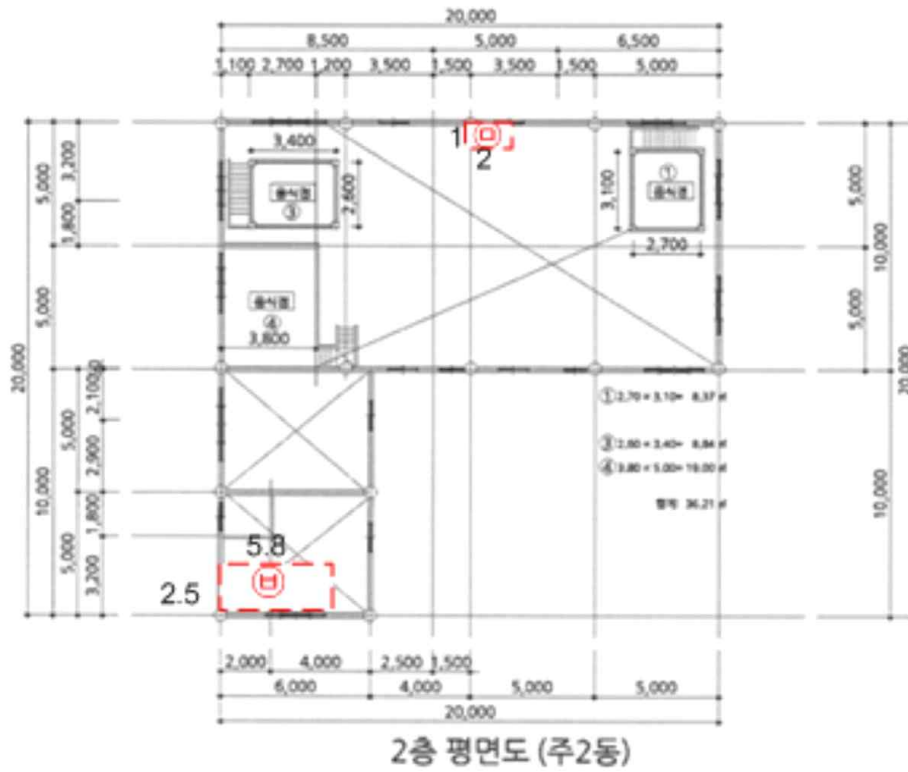


[기호(6) 1층 공부상면적 : 99.81㎡, 기호(7) 1층 공부상면적 : 422.72㎡]

[제시외건물 면적산출근거]

- ㉑ 샷시조 판넬지붕 단층(입구현관): 2x6.6 ≒ 13.2㎡
- ㉒ 철골조 강판지붕 단층(차양): 5x6 ≒ 30㎡
- ㉓ 철골조 및 철파이프조 강판지붕(창고 및 보일러실): 4x6 ≒ 24㎡
- ㉔ 벽돌조 유리지붕(옥탑): 2x2.8 ≒ 5.6㎡

건물개황도



[기호(7) 2층 공부상면적 : 36.21㎡]

[제시외 건물 면적산출근거]

- ⊙ 일반목구조 2층(근린생활시설) : 2x1 ≈ 2㎡
- ⊕ 일반목구조 2층(근린생활시설) : 5.8x2.5 ≈ 14.5㎡

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경



본건 전경(동측촬영)

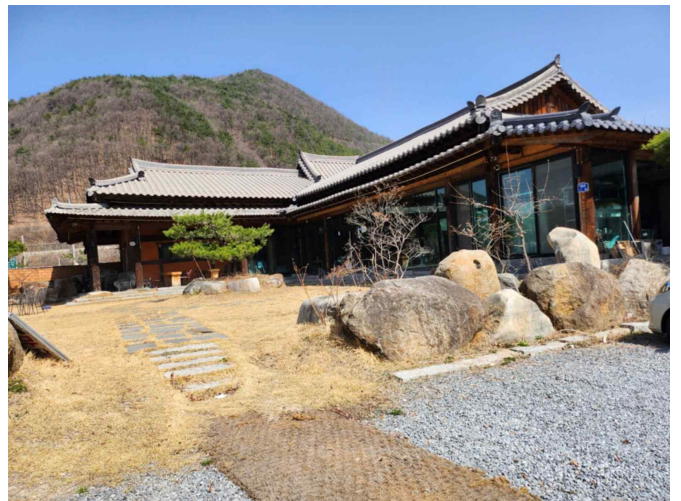


기호 6 건물

사 진 용 지



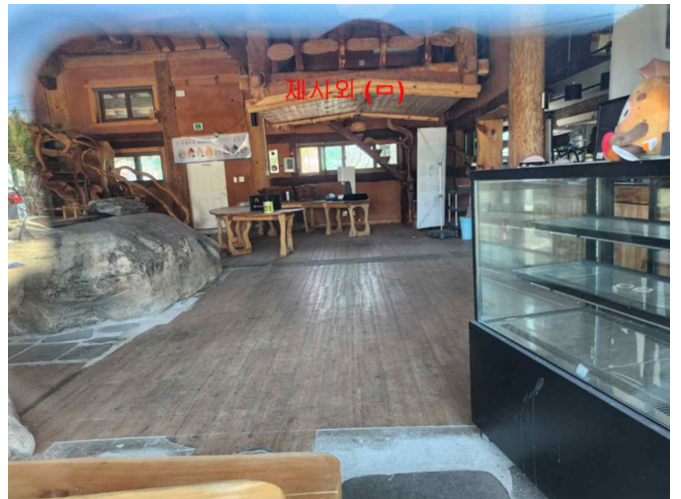
기호 1, 6 제시외 (ㄷ)



기호 1-5, 기호 7 건물



기호 7(북측촬영)

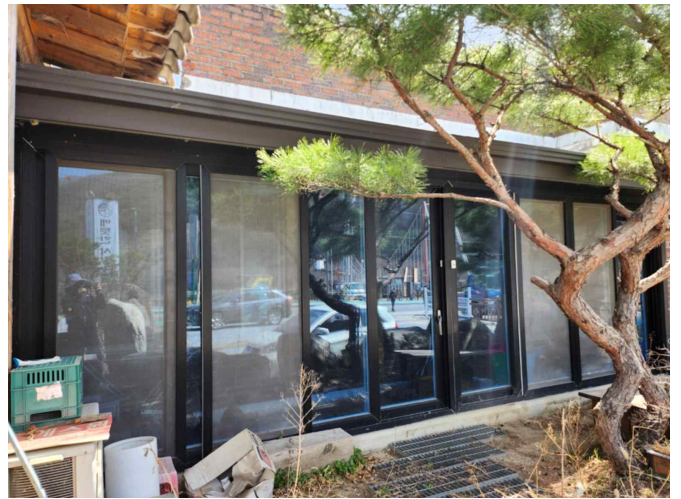


기호 7 내부, 제시외 (ㄷ)

사 진 용 지



기호 7 내부



제시외 (ㄱ)



제시외 (ㄴ)



제시외 (ㄷ)

사 진 용 지



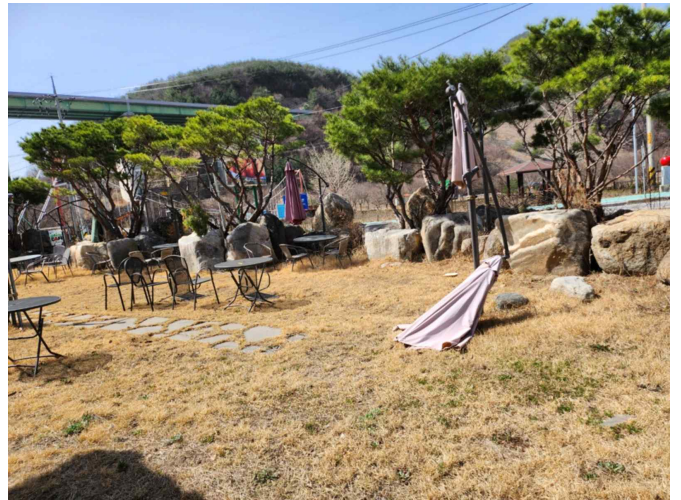
제시외 (ㄹ)



제시외 (ㅂ)



제시외 (ㄷ)



제시외 (ㄸ)

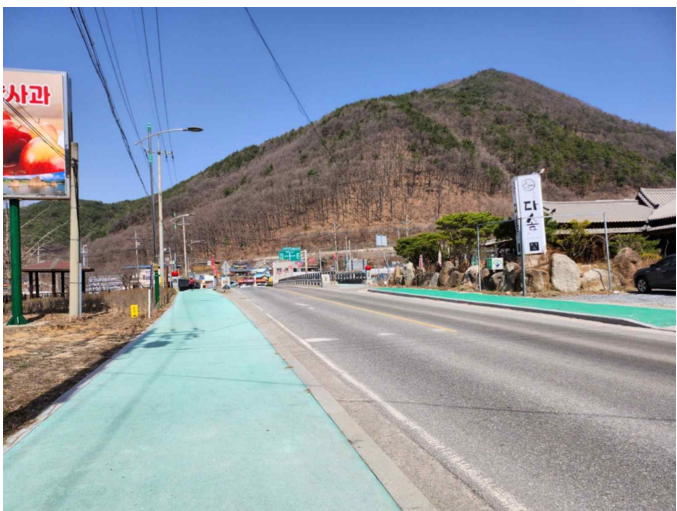
사 진 용 지



제시외 (스)



북측도로



주위환경