

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김기창 외 11명
소유물건(2025타경5337)

의뢰인: 청주지방법원 제천지원
사법보좌관 김학상

감정평가서번호: Capital2506-1-93



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.

Capital감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김 남 중

김 남 중

(인)

감정평가액	삼천사백칠십만이천오백원정(₩34,702,500.-)					
의뢰인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 제천지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	김기창 외 11명 (2025타경5337)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.27	2025.06.26 ~ 2025.06.27	2025.06.28	
감 정 평 가 내 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
	토지	46,270 4,895x----- 685,300 이	토지	330.5 여	105,000 백	34,702,500
	합 계					₩34,702,500
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

토지감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	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	충청북도 단양군 단양읍 도담리	산5-17	임야	제2종일반 주거지역	4,895 46,270 × ----- 685,300	330.5	105,000	34,702,500	김기창 외 11인 지분
합 계								₩34,702,500.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요

1. 평가목적

본건은 충북 단양군 단양읍 도담리 소재 “도담삼봉” 동측, “도담리마을” 동측 인근에 위치하고 있는 부동산(임야 1필지) 중 김기창 외 11명 지분(46270/685300)으로서 청주지방법원 제천지원 경매(강제경매) 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

충북 단양군 단양읍 도담리 산5-17, 토지									
토지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	도담리 산5-17	4,895* 46270/685300	임야	자연림	2종 일주	맹지	부정형 완경사	27,300

3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.06.27로 함.

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.06.26.~27 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

본건 감정평가의 기준가치는 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 시장가치는 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액임.

2. 감정평가조건

없음

3. 그 밖의 사항

- 1)본건 토지(기호1)는 단양 도담지구 도시개발사업시행 예정지구내 토지로서 1983년에 도시관리계획을 수립하였으며, 기준시점 현재 약40년 이상 본격적인 개발 사업은 진행되고 있지 않은 상태이나 2020년 1월에 도담지구 토지개발사업 추진한다는 지역 언론 보도가 있었으며, 2022년 1월에 올해부터 공영개발로 개발사업을 본격 시행 한다고 여러 언론매체에서 보도가 나왔습니다만 기준시점 현재 개발 착수는 하지 않은 상태입니다.
- 2)본건 토지의 용도지역은 제2종일반주거지역이며, 지목은 임야로서 토지에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.
- 3)본건 토지는 32인 공동소유이며, 평가대상은 김기창 외 11인 지분(46270/685300)으로서 공유자 사이에 위치가 특정되어 있지 않으므로 1필지 전체를 기준으로 가격형성요인 비교.분석하여 평가액 결정 후 평가대상인 김기창 외 11인 지분 면적을 사정하여 평가 하였음.
- 4)본건 토지에 자생하고 있는 소나무, 참나무 등 수목은 독립적인 경제적 가치가 크지 않아 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음.
- 5)본건 토지는 도시계획도로에 저촉되나 이는 도시관리계획에 따른 계획도로예정지임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6)본건 토지의 확인은 목측, 항공도면 및 지형지물을 이용하여 개략적으로 확인하였으며, 인접 토지와 지적 경계가 불분명하므로 정확한 지적 경계 확인을 위해서는 측량이 필요한 바 경매 진행시 참고하시기 바랍니다

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1) 부동산에 대한 평가는 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 “수익환원법” 등이 있음.

2) 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 토지(기호1)의 평가는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지 감정평가액 산출근거

1)공시지가기준법에 의한 시산가액

① 공시지가기준법의 개요

“감정평가에 관한 규칙” 제14조에 의하여 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 방법임.

② 토지가액 산출근거

가. 비교표준지 선정

가) 인근 표준지 현황

(단양군 단양읍)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	도담리 산5-15	임야	1,093	토지임야	2종일주	세로(불)	사다리 완경사	34,300
B	도담리 산5-69	임야	2,202	자연림	2종일주	세로(불)	부정형 완경사	31,500

나) 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호1)는 임야로서 인근지역의 공시지가 표준지 중 본건과 제반 입지여건이 유사 하고, 가격형성에 있어서 유사하고, 비교성이 많은 표준지 중 표준지A)를 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 비교 표준지의 선정

(단양군 단양읍)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분		소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상 황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
본건 토지	표준지 A	도담리 산5-15	임 야	1,093	토지 임야	2종일주	세로(불)	사다리 완경사	34,300

나. 시 점 수 정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조(지가동향의 조사) 및 동법 시행령 제17조(지가동향 조사 등)에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 표준지A)가 소재하는 충북 단양군 주거지역의 경우 공시지가 기준일(2025.01.01.)로부터 기준시점 현재(2025.06.27)까지 지가변동률은 0.463%(1.00463)임.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.06.27	0.463% (1.00463)	2025.01.01.~2025.05.31.:0.414 2025.05.01.~2025.05.31.:0.056 $(1+0.00414) \times (1+0.00056 \times 27/31) \approx 1.00463(0.463\%)$

※2025년 06월이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 05월 변동률을 연장 적용하였음.

다. 지역요인 비교

본건 토지(기호1)와 표준지(A)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨 (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			본건토지 / 표준지A	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.95	도로(임도)의 폭 등 가로조건에서 본건 토지는 표준지A 보다 다소 열세함
		임도의 배치, 구조 등		
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.00	유사함
		반출지점까지의 거리 등		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.97	경사 등 자연조건에서 본건 토지는 표준지A 보다 다소 열세함
	지세, 방위 등	표고, 방위		
		경사, 경사면의 위치		
	토양, 토질 등	토양, 토질의 양부 등		
인근토지의 이용상황	인근토지의 이용상황			
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	행정적요인에서 본건 토지 일부가 도시계획도로에 저촉되고 있으나, 표준지A도 도시계획도로에 저촉되고 있어 유사함
		국, 도립공원, 보안림, 사방지의 지정 등의 규제		
		기타 규제 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.922	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(2004.05.14. 선고 2003다38207 판결, 2003.07.25. 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 기치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 및 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 인근 평가사례 및 거래사례

(단양군 단양읍) (자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례1	도담리 산5-**	임야	1,229	2022.07.20	105,777	매매	2종일주	맹지
거 래 사례2	도담리 산5-**	임야	1,655	2021.09.03	117,824	매매	2종일주	세로(불)
거 래 사례3	도담리 산5-**	임야	3,307	2022.01.25	93,740	매매	2종일주	맹지
거 래 사례4	도담리 산5-**	임야	747.33	2024.04.20	120,428	매매	2종일주	세로(가), 지분거래
거 래 사례5	도담리 산5-**	임야	678	2022.07.19	73,746	매매	2종일주	맹지
평 가 사례1	도담리 103-**	임야	1,787	2024.03.22	66,000	담보	2종일주	세로(불)
평 가 사례2	도담리 142-**	전	3,490	2022.01.20	140,000	담보	2종일주	세로(가)
평 가 사례3	도담리 114-**	전	1,428	2022.05.23	122,000	경매	2종일주	세로(불)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호1)에 적용하는 표준지A)의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 거래사례1을 선정하여 비교하였음.

㉟ 시점수정

(충북 제천시 주거지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2022.07.20 ~ 2025.06.27. (거래사례1)	2.876% (1.02876)	2022.07.01~2022.07.31:0.196 2022.08.01~2022.08.31:0.129 2022.09.01~2022.09.30:0.098 2022.10.01~2022.10.31:0.088 2022.11.01~2022.11.30:0.027 2022.12.01~2022.12.31:0.038 2023.01.01~2023.12.31:0.744 2024.01.01~2024.12.31:1.184 2025.01.01~2025.05.31:0.414 2025.05.01~2025.05.31:0.056 (1+0.00196*12/31)*(1+0.00129)*(1+0.00098)*(1+0.00088)*(1+0.00027)*(1+0.00038)*(1+0.00744)*(1+0.01184)*(1+0.00414)*(1+0.00056*27/31) ≒ 1.02876

※2025년 06월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 05월 변동률을 연장 적용하였음.

㊱ 지역요인 비교

표준지A와 거래사례1은 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 개별요인 비교

㉕ 표준지A와 거래사례1 비교

비 교 항 목	표준지A/ 거래사례1	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	1.05	가로조건에서 표준지A는 거래사례1 보다 다소 우세함	-
접 근 조 건	1.00	표준지A는 거래사례1과 유사함	-
자 연 조 건	1.00	표준지A는 거래사례1과 유사함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지A는 거래사례1과 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지A는 거래사례1과 유사함	-
격 차 율 계	1.050		

㉖ 격차율 산정

인근 거래사례1 기준 표준지A가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
거래사례 1	105,777	1.00	1.02876	1.00	1.050	114,260

시점수정한 공시지가 표준지A가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	34,300	1.00463			34,458

거래사례1 기준 표준지A가액과 시점수정한 공시지가 표준지A가액의 격차율			
구 분	거래사례1 기준 표준지A가액	시점수정한 공시지가 표준지A가액	격차율
본건토지	114,260	34,458	3.32

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
제2종일반 주거지역	임야	90,000원/㎡ ~120,000원/㎡	

다) 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 토지(기호1)는 3.32를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

바. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그 밖의 요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
본건 토지	34,300	1.00463	1.00	0.922	3.32	105,479	105,000

㉕ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	평가대상면적 (㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
본건 토지	4,895* 46270/685300	330.5	105,000	34,702,500

※ 평가대상면적(김기창 외 11인지분, 46270/685300)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

① 거래사례비교법의 개요

“감정평가에 관한규칙” 제2조 제7항의 거래사례비교법에 의하여 평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 시정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

② 토지가액 산출근거

가. 비교 거래사례 선정

가) 인근 거래사례 현황

(단양군 단양읍) (자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례1	도담리 산5-**	임야	1,229	2022.07.20	105,777	매매	2종일주	맹지
거 래 사례2	도담리 산5-**	임야	1,655	2021.09.03	117,824	매매	2종일주	세로(불)
거 래 사례3	도담리 산5-**	임야	3,307	2022.01.25	93,740	매매	2종일주	맹지
거 래 사례4	도담리 산5-**	임야	747.33	2024.04.20	120,428	매매	2종일주	세로(가), 지분거래
거 래 사례5	도담리 산5-**	임야	678	2022.07.19	73,746	매매	2종일주	맹지

나) 비교 거래사례 선정사유

본건 인근지역에 소재하는 거래사례로서 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 거래사례4를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 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 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

다. 시 정 수 정

(충북 단양군 주거지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2024.04.20 ~ 2025.06.27 (거래사례4)	1.031% (1.01031)	2024.04.01~2024.04.30:0.094 2024.05.01~2024.05.31:0.071 2024.06.01~2024.06.30:0.104 2024.07.01~2024.07.31:0.010 2024.08.01~2024.08.31:0.109 2024.09.01~2024.09.30:0.019 2024.10.01~2024.10.31:0.103 2024.11.01~2024.11.30:0.074 2024.12.01~2024.12.31:0.040 2025.01.01~2025.05.31:0.414 2025.05.01~2025.05.31:0.056 $(1+0.00094*11/30)*(1+0.00071)*(1+0.00104)*(1+0.00010)*(1+0.00109)*(1+0.00019)*(1+0.00103)*(1+0.00074)*(1+0.00040)*(1+0.00414)*(1+0.00056*27/31)$ ≒ 1.01031

※2025년 06월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 05월 변동률을 연장 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건 토지(기호1)와 거래사례4는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨
(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			본건토지 / 거래사례4	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.85	임도(도로) 등 가로조건에서 본건 토지는 거래사례4 보다 열세함
		임도의 배치, 구조 등		
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.00	유사함
		반출지점까지의 거리 등		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.97	경사 등 자연조건에서 본건 토지는 거래사례4 보다 다소 열세함
	지세, 방위 등	표고, 방위		
		경사, 경사면의 위치		
	토양, 토질 등	토양, 토질의 양부 등		
인근토지의 이용상황	인근토지의 이용상황			
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	행정적요인에서 본건 토지 일부가 도시계획도로에 저촉되고 있으나, 거래사례4도 도시계획도로에 저촉되고 있어 유사함
		국, 독립공원, 보안림, 사방 지의 지정 등의 규제		
		기타 규제 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.825	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
본건 토지	120,428	1.00	1.01031	1.00	0.825	100,377	100,000

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	평가대상면적 (㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
본건 토지	4,895* 46270/685300	330.5	100,000	33,050,000

※평가대상면적(김기창 외 11인지분, 46270/685300)

3. 토지 감정평가액 결정 의견

1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
본건 토지	34,702,500	33,050,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 양 시산가액 공히 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

③ 토지 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	평가대상면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
본건 토지	4,895* 46270/685300	330.5	105,000	34,702,500

※평가대상면적(김기창 외 11인지분, 46270/685300)

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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충북 단양군 단양읍 도담리 소재 "도담삼봉" 동측, "도담리마을" 동측 인근에 위치하고 있는 부동산(임야 1필지)이며, 주위는 단양 도담지구 도시개발사업 예정지구이나 장기간 개발사업 시행하지 않은 지역으로 농경지, 과수원, 마을, 임야 등으로 형성된 지역으로서 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건 토지는 맹지로서 차량 접근 불가능하나, 인근으로 국도 및 지방도로가 통과하고 있어 교통상황 보통임

(3) 형태 및 이용상태

본건 토지 형태는 부정형으로서 인근지세는 완경사를 이루고 있으며, 토지에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.

(4) 인접 도로상태

본건 토지는 인접 도로가 접하고 있지 않은 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2021-07-16)(소(국)2-6)(저축), , 소로2류(폭 8m~10m)(2021-07-16)(소(국)2-8)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(2021-07-16)(중(집)3-2)(저축), 가축사육제한구역(2025-06-11)(전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 역사문화환경보존지역(2008-09-09)(문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률), 준보전산지(산지관리법), 한강폐기물 매립시설 설치제한지역(한강수계 상수원 수질개선 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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없 음

(7) 공부와의 차이

없 음

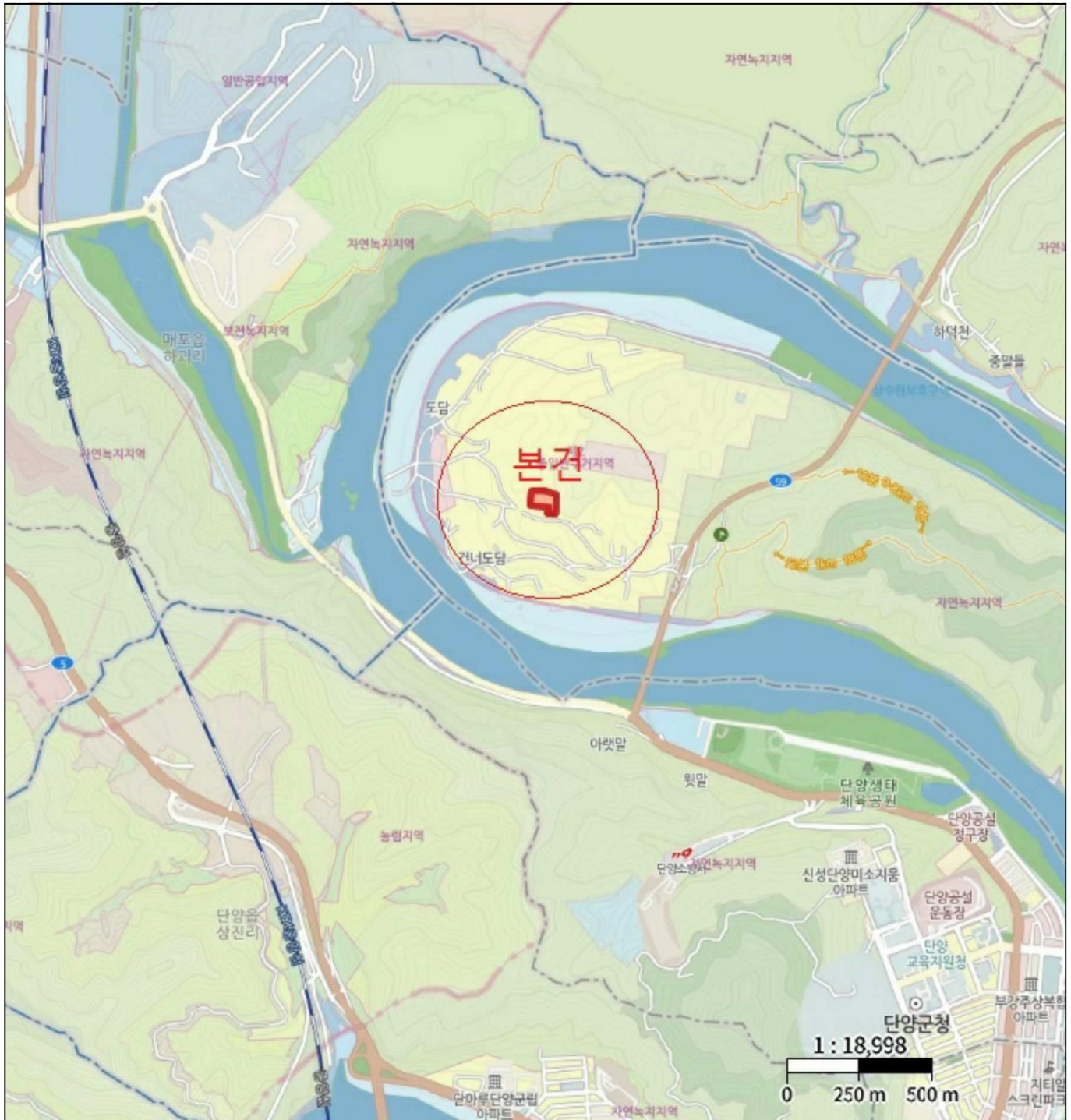
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

전체 임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	충청북도 단양군 단양읍 도담리 산5-17
-----	------------------------



위치도



소재지 충청북도 단양군 단양읍 도담리 산5-17



항공도면



소재지

충청북도 단양군 단양읍 도담리 산5-17



지 적 도



본건 토지(기호1): 도담리 산5-17, 임야 4,895㎡ 중 김기창 외 11인지분(46270/685300)

사 진 용 지



사 진 용 지

