

의뢰인의 요청에 따라(【①】 시장가치 외의
가치로 【②】 감정평가조건을 붙여) 감정평가함

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상
건명	김용호 외 2명 소유물건(2025타경5334)
감정서번호	PRA250609-1

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사
확인은행이 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.

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박성현

감정평가액	이억육천사백구만일백원정(₩264,090,100.-)					
의뢰인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 제천지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김용호 외 2명 (2025타경5334)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.23	2025.06.18 ~ 2025.06.23	2025.06.24	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,149	토지	3,149	-	134,520,000
	건물	226.59	건물	226.59	-	127,700,100
	(제시외건물)	(8.8)	제시외건물	(8.8)	212,500	1,870,000
합계						₩264,090,100
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 단양군 영춘면 동대리 소재 “소백산수련원” 남동측 원거리방향에 위치하는 토지로서, 청주지방법원 제천지원의 경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 06월 18일~2025년 06월 23일이며, 실지조사 내용은 별첨 “토지요항표, 건물요항표, 지적개황도 및 사진용지” 등을 참조바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 06월 23일로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

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

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

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

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’,

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

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

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조, 제14조 및 제15조 등에 따라 토지는 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 건물은 원가법에 의하여 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였습니다.
- 본건 토지 기호 3,5,6은 용도상 불가분의 관계를 갖는 일단지로 판단하였으며, 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 용도지역별로 구분하여 평가하였습니다. 다만, 기호 4의 경우에는 계획관리지역에 속하는 면적의 비율이 미미한바, 전체가 생산관리지역에 속하는 것으로 보았습니다.
- 본건 건물 기호 7에 종물 또는 부합물로서 제시외 건물 ㄱ 이 소재하는 바 평가 대상에 포함하였습니다.
- 본건 토지 위지상에 일부 수목이 소재하는 바, 거래관행에 따라 토지의 가액에 포함하여 평가하였습니다.
- 본건 토지 기호 위지상에 비닐하우스 1개동이 소재하나, 이동이 용이한 것으로 보아 평가대상에 포함하지 아니하였습니다.
- 본건 건물 기호 7은 현장조사 당시 폐문부재 상태로서 직접 내부확인이 불가하였는 바, 부득이 본건의 과거 전례, 건축물현황도, 외부에서 육안으로 확인되는 사항 등을 종합하여 구조 및 내부이용상황을 판단하였습니다.
- 본건의 정확한 위치 및 경계 확인 등은 측량을 요하는 사항이니, 귀 원의 경매 업무 진행 시 재확인 바랍니다

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	접면 도로	형 상 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	동대리 722-3	대	612.0	단독주택	보전관리/계획관리	세로(가)	자루형 완경사	29,900
2	동대리 722-8	전	1,103.0	전	계획관리/생산관리	맹지	부정형 완경사	17,600
3	동대리 722-10	창	500.0	주거기타	생산관리	맹지	부정형 완경사	27,100
4	동대리 722-11	전	834.0	전(목전)	생산관리/계획관리	세로(불)	부정형 완경사	13,500
5	동대리 722-12	대	48.0	주거기타	보전관리	맹지	부정형 완경사	28,900
6	동대리 722-13	창	52.0	주거기타	생산관리	맹지	부정형 완경사	27,100

2. 평가대상 건물

기호	층	용도	구조	사용승인	면적
7	1	단독주택	연와조 평스라브지붕	2007.01.16	96.82
	1	농업용창고	연와조 평스라브지붕	2007.01.16	14.06
8	1	창고시설	시멘트블럭조 강판지붕	2020.02.25	99.96
	1	창고	경량철골구조 판넬지붕	2020.02.25	15.75
ㄱ	1	창고	벽돌조 및 판넬조	-	8.80

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지(A,B,C,D,E)를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면도로	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	동대리 486	대	660.0	단독주택	보전관리	세로(가)	사다리 평지	35,100
B	동대리 518	대	472.0	단독주택	계획관리	소로각지	부정형 평지	50,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면도로	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
C	의풍리 777-1	대	660.0	단독주택	생산관리	소로한면	사다리 평지	35,800
D	동대리 834-3	전	3,583.0	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	24,800
E	동대리 826	전	1,534.0	전	생산관리	세로(가)	부정형 완경사	15,000

기호 1의 보전관리지역부분, 기호 5 : 표준지 A

기호 1의 계획관리지역부분: 표준지 B

기호 2의 계획관리지역부분: 표준지 D

기호 2의 생산관리지역부분: 표준지 E

기호 3, 기호 6: 표준지 C

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

1) 비교표준지(A)의 시점수정치

소재지	용도 지역	산정기간	변동률(%)	비 고
충청북도 단양군	보전관리	2025.01.01 ~2025.06.23.	0.254 (1.00254)	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.146 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.060 $(1 + 0.00146) * (1 + 0.00060 * 54/30)$ ≈ 1.00254

※ 2025년 4월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.(이하동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재지	용도 지역	산정기간	변동률(%)	비 고
충청북도 단양군	계획관리	2025.01.01 ~2025.06.23.	0.508 (1.00508)	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.336 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.095 $(1 + 0.00336) * (1 + 0.00095 * 54/30)$ ≈ 1.00508
충청북도 단양군	생산관리	2025.01.01 ~2025.06.23.	0.416 (1.00416)	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.257 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.088 $(1 + 0.00257) * (1 + 0.00088 * 54/30)$ ≈ 1.00416

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지(A)는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[주거지대]

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도
		하수도
도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
		부정형지
		삼각지
	방위, 고저 등	자루형획지
		방위
		고저
	접면도로 상태	경사지
		각지
2면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	3면획지
		용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[전지대]

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배부	관개의 양부
배수의 양부		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

■ 기호 1의 보전관리지역부분

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(A)	1.00	1.00	1.05	0.90	1.00	1.00	0.945

결정의견

- * 환경조건: 본건이 표준지보다 인근토지의 이용상황에서 우세함.
- * 획지조건: 본건이 표준지보다 형상, 경사도에서 열세함.

■ 기호 1의 계획관리지역부분

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(B)	0.85	0.95	0.95	0.92	1.05	1.00	0.741

결정의견

- * 가로조건: 본건이 표준지보다 도로의 폭, 계통 및 연속성에서 열세함.
- * 접근조건: 본건이 표준지보다 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성에서 열세함.
- * 환경조건: 본건이 표준지보다 인근토지의 이용상황에서 열세함.
- * 획지조건: 본건이 표준지보다 형상, 경사도에서 열세함.
- * 행정조건: 본건이 표준지보다 공법상제약에서 우세함.

■ 기호 2의 계획관리지역부분

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
기호(2) /비교표준지(D)	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900

결정의견

- * 접근조건: 본건이 표준지보다 농로의 상태에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호 2의 생산관리지역부분

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
기호(2) /비교표준지(E)	0.95	1.00	1.05	1.00	1.00	0.998

결정의견

- * 접근조건: 본건이 표준지보다 취락과의 접근성에서 우세, 농로의 상태에서 열세함.
- * 획지조건: 본건이 표준지보다 형상에서 우세함.

■ 기호 3, 6

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
기호(3,6) /비교표준지(C)	0.65	0.95	0.95	0.95	0.95	1.00	0.557

결정의견

- * 가로조건: 본건이 표준지보다 도로의 폭, 계통 및 연속성에서 열세함.
- * 접근조건: 본건이 표준지보다 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성에서 열세함.

■ 기호 4

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
기호(2) /비교표준지(E)	1.10	0.75	1.00	1.00	1.00	0.825

결정의견

- * 접근조건: 본건이 표준지보다 취락과의 접근성에서 우세함.
- * 자연조건: 본건이 표준지보다 토양, 토질의 양부에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호 5

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
기호(5) /비교표준지(A)	0.80	1.00	1.05	0.90	1.00	1.00	0.756

결정의견

- * 가로조건: 본건이 표준지보다 도로의 폭에서 열세함.
- * 환경조건: 본건이 표준지보다 인근토지의 이용상황에서 우세함.
- * 획지조건: 본건이 표준지보다 면적규모, 경사도에서 열세함.

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 '토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것'으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보플랫폼)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
a	상리 **	대	709.33	보전관리 (단독주택)	세로(가)	112,000	경매	2024.01.22
b	동대리 79*-*	대	300.0	계획관리 (단독주택)	소로각지	74,000	기타담보	2024.11.21
c	동대리 27*-*	대	1,132.0	생산관리 (단독주택)	세로(가)	49,900	가사소송	2021.05.31
d	동대리 52*-*	전	1,012.0	계획관리 (전)	소로한면	50,000	담보	2024.05.31
e	동대리 27*-*	전	3,317.0	생산관리 (전)	세로(가)	41,100	경매	2021.05.31

4) 인근 거래사례

■ 토지 및 건물거래

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	거래시점
f	동대리 1**	대	999.0	보전관리 (단독주택)	세로(불)	44,727	2022.10.21
g	동대리 52*-*	대	742.0	계획관리 (단독주택)	소로한면	90,241	2024.09.02
h	동대리 82*-*	대	800.0	생산관리 (단독주택)	세로(가)	57,875	2021.11.26
i	동대리 19*-*	전	73.0	계획관리 (전)	맹지	45,205	2024.08.21
j	동대리 27*-*	전	1,136.0	생산관리 (전)	세로(가)	45,775	2024.06.26

※ 토지단가 = 토지배분가액/토지면적.(세부내역 후면 “거래사례비교법” 참조)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 인근 유사 토지의 지가수준

기호 a	사례주변 보전관리지역 세로변의 대지의 가격수준은 위치 및 접근성 등에 따라 약 100,000원/㎡ ~ 120,000원/㎡ 정도 수준으로 조사되었습니다.
기호 b	사례주변 계획관리지역 소로변의 대지의 가격수준은 위치 및 접근성 등에 따라 약 60,000원/㎡ ~ 80,000원/㎡ 정도 수준으로 조사되었습니다.
기호 c	사례주변 생산관리지역 세로변의 대지의 가격수준은 위치 및 접근성 등에 따라 약 40,000원/㎡ ~ 60,000원/㎡ 정도 수준으로 조사되었습니다.
기호 d	사례주변 계획관리지역 소로변의 전의 가격수준은 위치 및 접근성 등에 따라 약 40,000원/㎡ ~ 60,000원/㎡ 정도 수준으로 조사되었습니다.
기호 e	사례주변 생산관리지역 세로변의 대지의 가격수준은 위치 및 접근성 등에 따라 약 30,000원/㎡ ~ 50,000원/㎡ 정도 수준으로 조사되었습니다.

6) 본건의 과거 전례

구분	소재지	지목	목적	기준시점	평가총액	단가
1	동대리 722-3	대	경매	2018.02.02	32,436,000	53,000
2	동대리 722-8	전	경매	2018.02.02	38,605,000	35,000
3	동대리 722-10	창	경매	2018.02.02	14,000,000	28,000
4	동대리 722-11	전	경매	2018.02.02	24,186,000	29,000
5	동대리 722-12	대	경매	2018.02.02	1,920,000	40,000
6	동대리 722-13	창	경매	2018.02.02	1,456,000	28,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 그 밖의 요인 분석

■ 적용사례 선정

비교표준지	적용 사례
A	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례 a를 선정하였습니다.
B	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례 b를 선정하였습니다.
C	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례 c를 선정하였습니다.
D	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례 d를 선정하였습니다.
E	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례 e를 선정하였습니다.

■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
a	2024.01.22 ~ 2025.06.23	1.100% (1.01100)	충청북도 단양군 보전관리지역
b	2024.11.21 ~ 2025.06.23	0.542% (1.00542)	충청북도 단양군 계획관리지역
c	2021.05.31 ~ 2025.06.23	4.662% (1.04662)	충청북도 단양군 생산관리지역
d	2024.05.31 ~ 2025.06.23	1.097% (1.01097)	충청북도 단양군 계획관리지역
e	2021.05.31 ~ 2025.06.23	4.662% (1.04662)	충청북도 단양군 생산관리지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 지역요인 비교

-비교표준지는 적용사례 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

■ 개별요인 비교

- 비교표준지 A

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) /전례(a)	1.00	0.80	0.70	1.03	1.00	1.00	0.577

결정의견

- * 접근조건: 표준지가 사례보다 공공시설과의 거리 및 편의성에서 열세함.
- * 환경조건: 표준지가 사례보다 조망, 경관, 인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
- * 환경조건: 표준지가 사례보다 형상에서 우세함.

- 비교표준지 B

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(B) /전례(b)	1.00	1.05	1.05	0.98	1.00	1.00	1.080

결정의견

- * 접근조건: 표준지가 사례보다 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성에서 우세함.
- * 환경조건: 표준지가 사례보다 인근토지의 이용상황에서 우세함.
- * 획지조건: 표준지가 사례보다 형상에서 열세함.

- 비교표준지 C

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(C) /전례(c)	1.15	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.208

결정의견

- * 가로조건: 표준지가 사례보다 도로의 폭, 계통 및 연속성에서 우세함.
- * 접근조건: 표준지가 사례보다 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교표준지 D

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격 차 율
비교표준지(D) /전례(d)	0.95	1.00	0.94	1.01	1.00	0.902

결정의견

- * 접근조건: 표준지가 사례보다 농로의 상태에서 열세함.
- * 획지조건: 표준지가 사례보다 경사도, 형상에서 열세함.
- * 행정조건: 표준지가 사례보다 공법상제약에서 우세함.

- 비교표준지 E

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격 차 율
비교표준지(E) /전례(e)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

결정의견

- * 표준지와 사례의 제반개별요인이 동일, 유사함.

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A)와 적용사례(a)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	112,000	1.01100	1.00	0.577	65,335	1.857
기준시점 표준지가격	35,100	1.00254	1.00	1.000	35,189	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교표준지(B)와 적용사례(b)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	74,000	1.00542	1.00	1.080	80,353	1.599
기준시점 표준지가격	50,000	1.00508	1.00	1.000	50,254	

- 비교표준지(C)와 적용사례(c)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	49,900	1.04662	1.00	1.208	63,089	1.755
기준시점 표준지가격	35,800	1.00416	1.00	1.000	35,949	

- 비교표준지(D)와 적용사례(d)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	50,000	1.01097	1.00	0.902	45,595	1.829
기준시점 표준지가격	24,800	1.00508	1.00	1.000	24,926	

- 비교표준지(E)와 적용사례(e)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	41,100	1.04662	1.00	1.000	43,016	2.856
기준시점 표준지가격	15,000	1.00416	1.00	1.000	15,062	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	보전관리	1.857
B	계획관리	1.599
C	생산관리	1.755
D	계획관리	1.829
E	생산관리	2.856

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1-보전관리	35,100	1.00254	1.00	0.945	1.857	61,752	
1-계획관리	50,000	1.00508	1.00	0.741	1.599	59,544	
가중평균	61,752*441.5/612.0+59,544*170.5/612.0					61,137.0	61,000
2-계획관리	24,800	1.00508	1.00	0.900	1.829	41,031	
2-생산관리	15,000	1.00416	1.00	0.998	2.856	42,932	
가중평균	41,031*630.1/1,103.0+42,932*472.9/1,103.0					41,845.9	42,000
3	35,800	1.00416	1.00	0.557	1.755	35,141	35,000
4	15,000	1.00416	1.00	0.825	2.856	35,490	35,000
5	35,100	1.00254	1.00	0.756	1.857	49,402	49,000
6	35,800	1.00416	1.00	0.557	1.755	35,141	35,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	61,000	612.0	37,332,000	-
2	42,000	1,103.0	46,326,000	-
3	35,000	500.0	17,500,000	-
4	35,000	834.0	29,190,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
5	49,000	48.0	2,352,000	-
6	35,000	52.0	1,820,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			134,520,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례 중 아래의 사례를 비교사례로 선정하였습니다.

■ 토지만의 거래

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	거래시점
f	동대리 1**	대	999.0	보전관리 (단독주택)	세로(불)	44,727	2022.10.21
g	동대리 52*-*	대	742.0	계획관리 (단독주택)	소로한면	90,241	2024.09.02
h	동대리 82*-*	대	800.0	생산관리 (단독주택)	세로(가)	57,875	2021.11.26
i	동대리 19*-*	전	73.0	계획관리 (전)	맹지	45,205	2024.08.21
j	동대리 27*-*	전	1,136.0	생산관리 (전)	세로(가)	45,775	2024.06.26

※ 토지배분가

기호	구조	사용승인	재조달 원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	잔가율	건물단가 (원/㎡)	연면적 (㎡)	건물가 (원)	토지가 (원)	토지단가 (원/㎡)
f	벽돌조	2018.08.07	1,000,000	45	4	41	0.91	910,000	79.47	72,317,700	44,682,300	44,727
g	경량철골조	2007.11.21	800,000	35	16	19	0.54	432,000	154.03	66,540,960	66,959,040	90,241

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.(1.00)

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
f	2022.10.21 ~ 2025.06.23	1.877% (1.001877)	충청북도 단양군 보전관리지역
g	2024.09.02 ~ 2025.06.23	0.749% (1.00749)	충청북도 단양군 계획관리지역
h	2021.11.26 ~ 2025.06.23	3.404% (1.03404)	충청북도 단양군 생산관리지역
i	2024.08.21 ~ 2025.06.23	0.794% (1.00794)	충청북도 단양군 계획관리지역
j	2024.06.26 ~ 2025.06.23	0.802% (1.00802)	충청북도 단양군 생산관리지역

마. 지역요인 비교

- 본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

바. 개별요인 비교

■ 기호 1의 보전관리지역

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
본건(1) /거래사례(f)	1.15	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.380

결정의견

- * 가로조건: 본건이 사례보다 도로의 폭, 계통 및 연속성에서 우세함.
- * 환경조건: 본건이 사례보다 인근토지의 이용상황에서 우세함.
- * 획지조건: 본건이 사례보다 형상에서 열세, 경사도에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호 1의 계획관리지역

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
본건(1) /거래사례(g)	0.75	0.95	0.95	0.95	1.00	1.00	0.643

결정의견

- * 가로조건: 본건이 사례보다 도로의 폭, 계통 및 연속성에서 열세함.
- * 접근조건: 본건이 사례보다 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성에서 열세함.
- * 환경조건: 본건이 사례보다 인근토지의 이용상황에서 열세함.
- * 획지조건: 본건이 사례보다 경사도에서 열세함.

■ 기호 2의 계획관리지역

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
본건(2) /거래사례(i)	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050

결정의견

- * 자연조건: 본건이 사례보다 면적규모에서 우세함.

■ 기호 2의 생산관리지역

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
본건(2) /거래사례(j)	0.90	1.00	1.05	1.00	1.00	0.945

결정의견

- * 접근조건: 본건이 사례보다 취락과의 접근성에서 우세, 농로의 상태에서 열세함.
- * 획지조건: 본건이 사례보다 형상에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호 3, 6

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
본건(3,6) /거래사례(h)	0.65	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.630

결정의견

- * 가로조건: 본건이 사례보다 도로의 폭, 계통 및 연속성에서 열세함.
- * 획지조건: 본건이 사례보다 형상에서 열세함.

■ 기호 4

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
본건(4) /거래사례(i)	1.05	0.75	1.00	1.00	1.00	0.788

결정의견

- * 접근조건: 본건이 사례보다 취락과의 접근성에서 우세함.
- * 자연조건: 본건이 사례보다 토양, 토질의 양부에서 열세함.

■ 기호 5

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
본건(5) /거래사례(f)	0.95	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.140

결정의견

- * 가로조건: 본건이 사례보다 도로의 폭에서 열세, 계통 및 연속성에서 우세함.
- * 환경조건: 본건이 사례보다 인근토지의 이용상황에서 우세함.
- * 획지조건: 본건이 사례보다 면적규모에서 열세, 경사도에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지단가 산정

구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1-보전관리	44,727	1.000	1.01877	1.000	1.380	62,882	
1-계획관리	90,241	1.000	1.00749	1.000	0.643	58,460	
가중평균	62,882*441.5/612+58,460*170.5/612					61,650	62,000
2-계획관리	45,205	1.000	1.00794	1.000	1.050	47,843	
2-생산관리	45,775	1.000	1.00802	1.000	0.945	43,604	
가중평균	47,700*630.1/1,103+43,604*472.9/1,103					46,025	46,000
3	57,875	1.000	1.03404	1.000	0.630	37,702	38,000
4	45,775	1.000	1.00802	1.000	0.788	36,360	36,000
5	44,727	1.000	1.01877	1.000	1.140	51,946	52,000
6	57,875	1.000	1.03404	1.000	0.630	37,702	38,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	62,000	612.0	37,944,000	-
2	46,000	1,103.0	50,738,000	
3	38,000	500.0	19,000,000	
4	36,000	834.0	30,024,000	
5	52,000	48.0	2,496,000	
6	38,000	52.0	1,976,000	
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			142,178,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 각 방법에 의한 시산액 및 결정의견

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
1	37,332,000	37,944,000	-
2	46,326,000	50,738,000	
3	17,500,000	19,000,000	
4	29,190,000	30,024,000	
5	2,352,000	2,496,000	
6	1,820,000	1,976,000	

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기 동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가액의 산출근거

1. 평가대상 건물

기호	층	용도	구조	사용승인	면적
7	1	단독주택	연와조 평스라브지붕	2007.01.16	96.82
	1	농업용창고	연와조 평스라브지붕	2007.01.16	14.06
8	1	창고시설	시멘트블럭조 강판지붕	2020.02.25	99.96
	1	창고	경량철골구조 판넬지붕	2020.02.25	15.75
ㄱ	1	창고	벽돌조 및 판넬조	-	8.80

2. 감정평가 개요

감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다. “원가법”이란 대상 물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말한다.

3. 재조달원가

가. 개요

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말한다. 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하 되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함한다. 본건에서는 표준적인 건축비를 기준으로 본건의 공사방법, 자재특성 등을 감안하여 추정하였다. (간접법)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 표준건축비 자료(한국감정평가사협회 건축물 재조달원가 자료집 2024)

분류	용도	구조	급수	표준단가(㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45 (40~50)
■ 건물개요	공사명 공사규모 연면적	000 단독주택 신축공사(벽돌, 평지붕) 지상2층 160㎡	구조 건물높이	벽돌조 6.1m	
분류	용도	구조	급수	표준단가(㎡)	내용연수
05-04-04-02	일반창고	블록조/철골지붕틀/소골슬레이트/4.5m	5	571,000	40 (35~45)
■ 건물개요	공사명 공사규모 연면적	00 창고신축공사 지상1층 550.00㎡	구조 건물높이	블록조 4.5m	
분류	용도	구조	급수	표준단가(㎡)	내용연수
05-04-06-06	일반창고	경량철골조/경량철골지붕틀/ 아스팔트상급/5.5m	4	604,000	35 (30~40)
■ 건물개요	공사명 공사규모 연면적	000 창고 신축공사 지상1층 550.00㎡	구조 건물높이	철골조 5.5m	

다. 재조달원가 결정(부대비용 포함)

기호	층	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)	내용연수
7	1	단독주택	연와조 평스라브지붕	1,200,000	45
8	1	창고시설	시멘트블럭조 강판지붕	500,000	40
	1	창고	경량철골구조 판넬지붕	300,000	40

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감가수정 및 감정평가액 결정

가. 개요

“감가수정”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다. 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 한다. 본건에서는 건물이므로 정액법을 적용하였음.

나. 감가수정 및 감정평가액 결정

기호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	잔가율	적산단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	합계
7	1	단독주택	1,200,000	45	18	27	0.6	720,000	79,833,600	79,833,600
8	1	창고시설	500,000	45	18	27	0.6	720,000	10,123,200	47,866,500
	1	창고	300,000	40	5	35	0.875	437,500	43,732,500	
ㄱ	1	창고						212,500	1,870,000	1,870,000
계										129,570,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정

구 분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	3,149.0	134,520,000	
건물	226.59	127,700,100	
제시외	8.80	1,870,000	
감정평가액(합계)		264,090,100	-

토지건물 감정평가명세표

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 영춘면 동대리	722-3	대	보전관리지역/ 계획관리지역	612	612	61,000	37,332,000	가중평균단가
2	동소	722-8	전	계획관리지역/ 생산관리지역	1,103	1,103	42,000	46,326,000	가중평균단가
3	동소	722-10	창	생산관리지역	500	500	35,000	17,500,000	
4	동소	722-11	전	생산관리지역/ 계획관리지역	834	834	35,000	29,190,000	
5	동소	722-12	대	보전관리지역	48	48	49,000	2,352,000	
6	동소	722-13	창	생산관리지역	52	52	35,000	1,820,000	
7	동소 [도로명주소] 충청북도 단양군 영춘면 영부로 2509-20	722-3 위지상	단독주택, 창고	연와조 평스라브지붕 단층 단독주택 농업용창고	96.82 14.06	110.88	720,000	79,833,600	1,200,000 *27/45
8	동소 [도로명주소] 충청북도 단양군 영춘면 영부로 2509-19	722-10, 722-12, 722-13 위지상	창고시설 및 창고	시멘트블럭조 강판지붕 단층 창고시설 경량철골구조 강판지붕 단층창고	99.96 15.75	99.96 15.75	437,500 262,500	43,732,500 4,134,000	500,000 *35/40 300,000 *35/40

토지건물 감정평가명세표

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	
ㄱ	[제시외건물] 동소	722-13 위지상	창고	벽돌조 및 판넬조	(8.8)	8.8	212,500	1,870,000	관찰감가
합 계								₩264,090,100.-	
				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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 단양군 영춘면 동대리 소재 “소백산수련원” 남동측 원거리방향에 위치하는 토지로서, 본건의 주변은 전답지가 주를 이루며 그외 간헐적으로 소규모의 농가주택가 및 공장 등이 소재하고 있으며, 배후로는 임야지가 넓게 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 일반차량에 의한 접근이 가능하며, 인접한 위치에 접근이 용이한 교통시설은 없음.

(3) 형태 및 이용상태

1. 기호 1

자루형의 토지로서, 단독주택부지로 이용중임.

2. 기호 2, 4

부정형의 토지로서, 전으로 이용중임. (기호 4는 형질이 좋지 않은 목전임)

3. 기호 3,5,6

부정형의 토지로서, 주거기타부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

1. 기호 1,4

본건의 남서측 방향으로 노폭 3~4m 정도의 아스팔트 포장도로에 접하고 있음.

2. 기호 2,3,5,6

본건에 직접 접하는 도로가 없음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

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. 기호 1

계획관리지역 , 보전관리지역 , 자연취락지구(자연취락지구),
 가축사육제한구역(2025-06-11)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 (한강)폐기물매립시설 설치제한지역((한강)폐기물매립시설 설치제한지역)<한강수계
 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

2. 기호 2

계획관리지역 , 생산관리지역 , 자연취락지구(자연취락지구),
 가축사육제한구역(2025-06-11)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 (한강)폐기물매립시설 설치제한지역((한강)폐기물매립시설 설치제한지역)<한강수계
 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

3. 기호 3

생산관리지역, 가축사육제한구역(2025-06-11)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에
 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역((한강)폐기물매립시설
 설치제한지역)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

4. 기호 4

계획관리지역 , 생산관리지역 , 자연취락지구(자연취락지구),
 가축사육제한구역(2025-06-11)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 (한강)폐기물매립시설 설치제한지역((한강)폐기물매립시설 설치제한지역)<한강수계
 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

5. 기호 5

보전관리지역, 가축사육제한구역(2025-06-11)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에
 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역((한강)폐기물매립시설
 설치제한지역)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

6. 기호 6

생산관리지역, 가축사육제한구역(2025-06-11)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에
 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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 제시목록 외의 물건

명세표, 요항표, 사진용지란 참조

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

1. 기호 7

연와조 평스라브지붕 단층 단독주택 및 농업용 창고 로서

외벽: 적벽돌조 마감

내벽: 벽지, 타일 등 마감

바닥: 타일 등 마감

창호: 하이샷시 창호

2. 기호 8

(1) 단층 창고시설

시멘트 블럭조 강판지붕 단층 창고시설로서

내,외벽, 바닥: 시멘트 몰탈 마감

창호: 하이샷시

(2) 단층 창고

경량철골구조 강판지붕 단층 창고로서

내외벽: 샌드위치판넬 마감

창호: 하이샷시

(2) 이용상태

1. 기호 7

단독주택(방2, 거실, 농업용창고, 화장실, 현관, 보일러실)으로 이용중임.

2. 기호 8

창고(4개)로 이용중임.

건물감정평가요항표

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

(3) 설비내역

1. 기호 7
기본전기시설, 위생 및 급배수시설 등
2. 기호 8
기본전기시설

(4) 부합물 및 종물

명세표, 요항표, 사진용지 란 참조

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



소재지

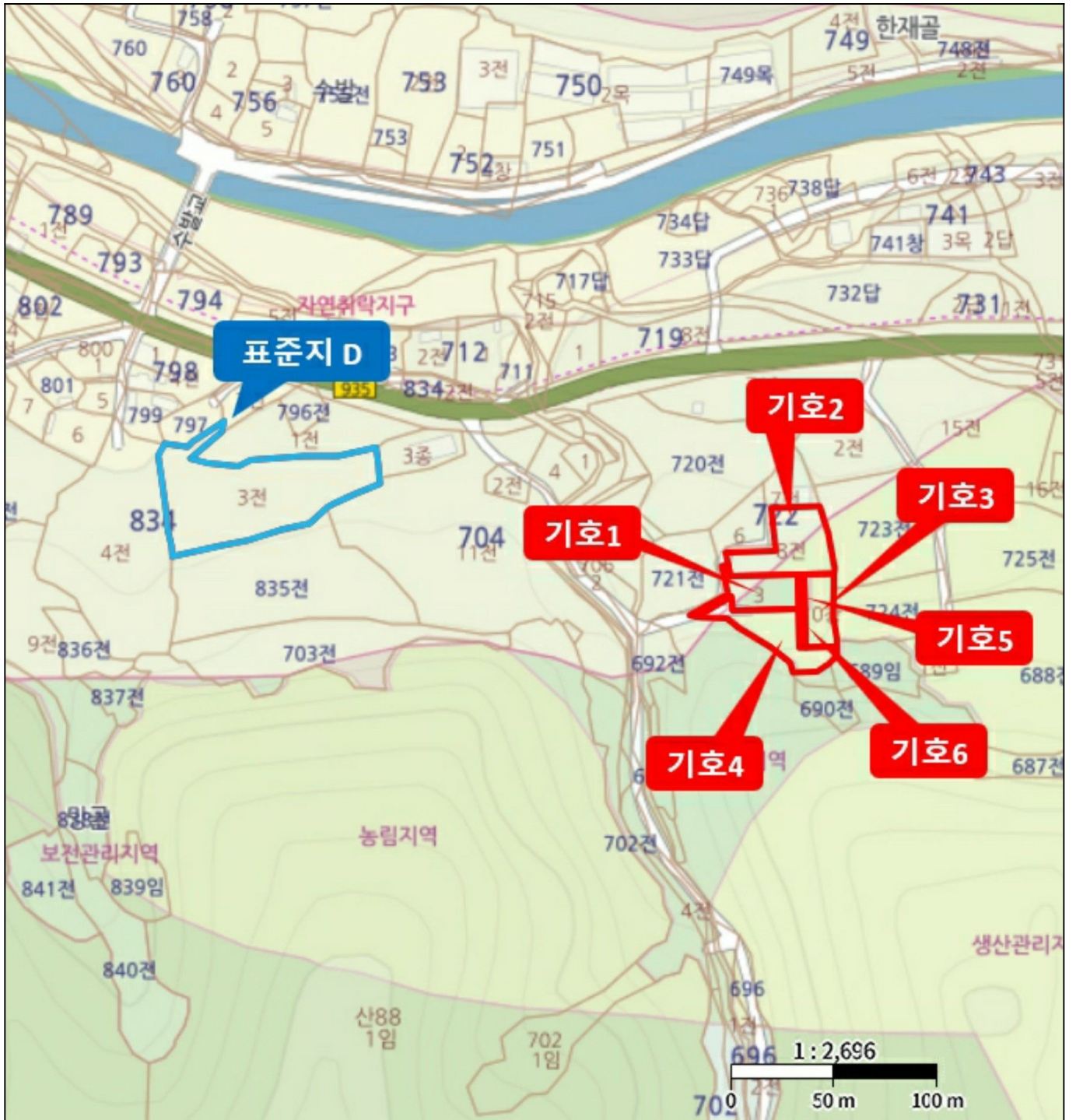
충청북도 단양군 영춘면 동대리 722-3외 5필지



상세위치도



소재지 충청북도 단양군 영춘면 동대리 722-3외 5필지



상세위치도



소재지

충청북도 단양군 영춘면 동대리 722-3외 5필지



상세위치도



소재지

충청북도 단양군 영춘면 동대리 722-3외 5필지



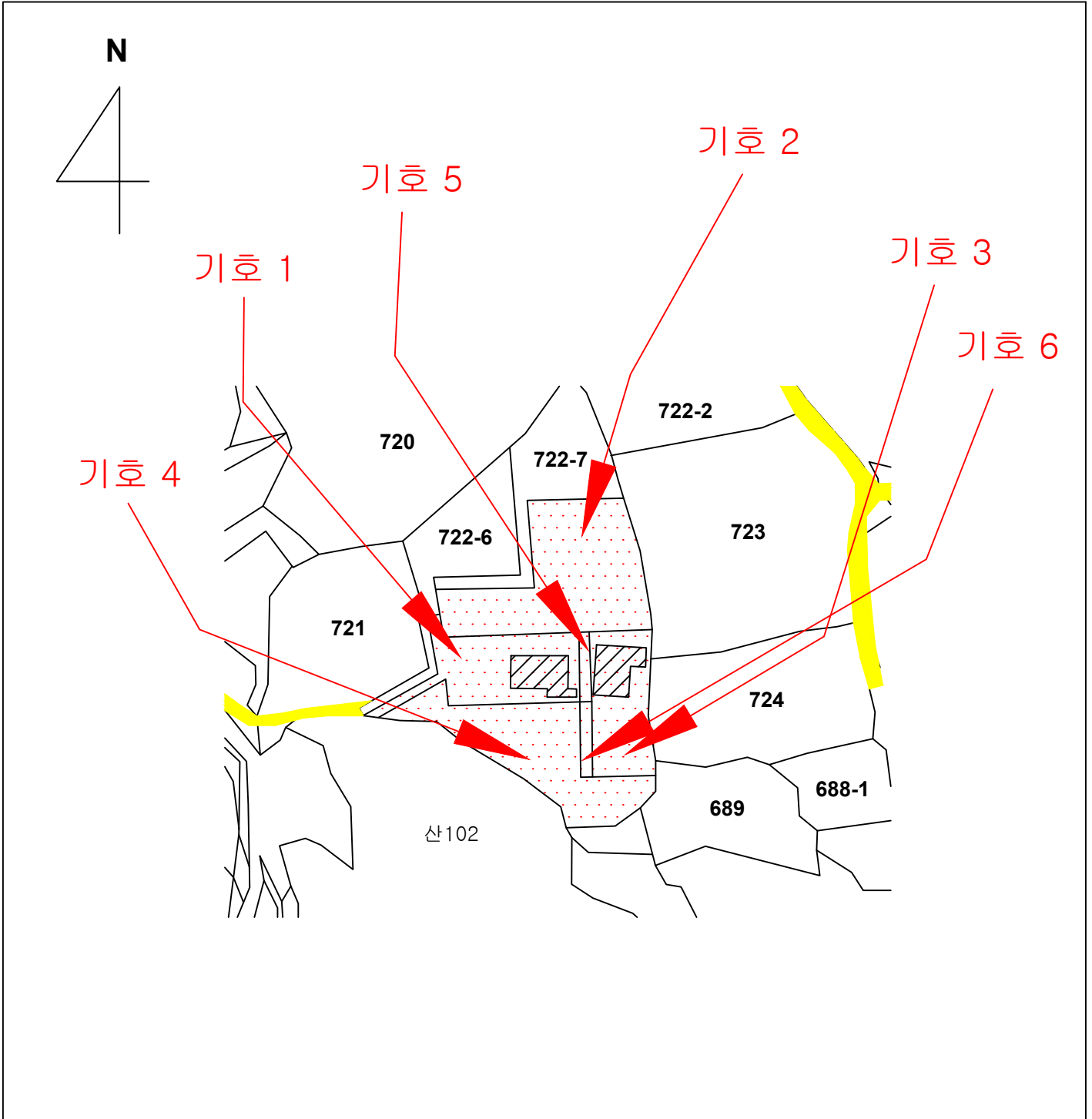
상세위치도



소재지 충청북도 단양군 영춘면 동대리 722-3외 5필지

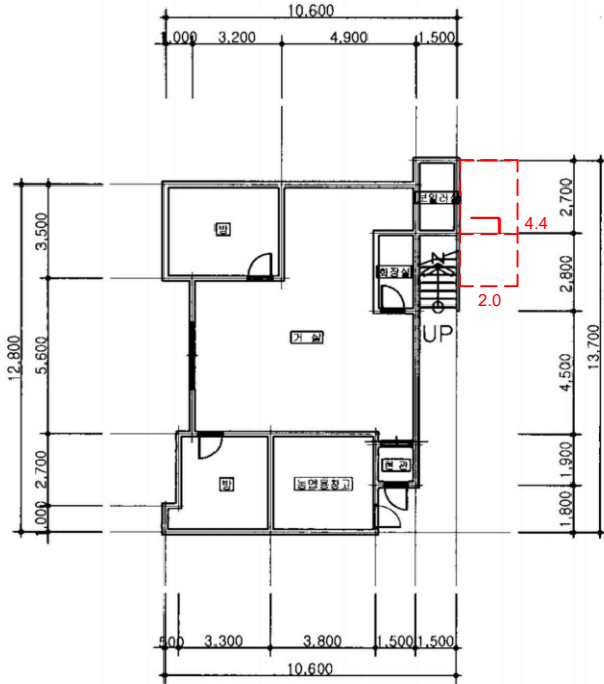


지 적 개 황 도



<p>명 려</p>	<ul style="list-style-type: none"> 평가대상토지 현황도로 건물1층
------------	--

건물개황도

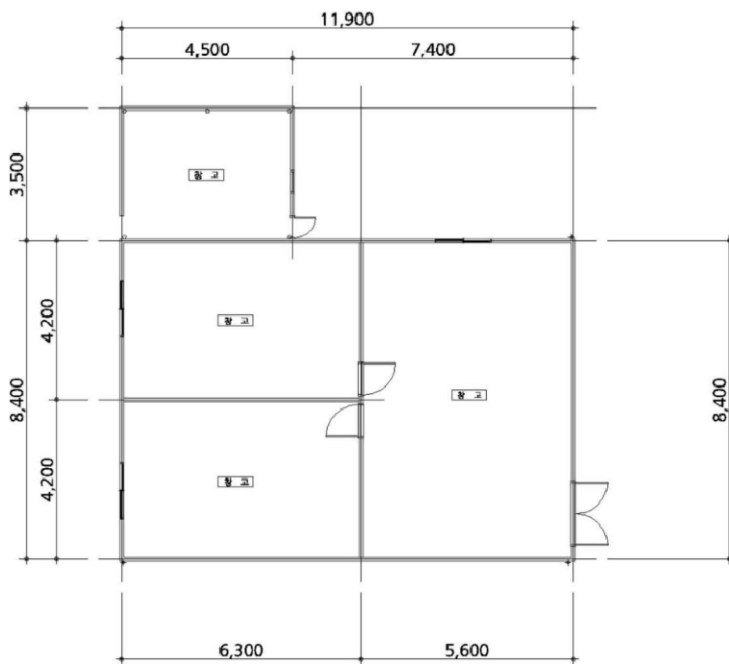


기호 7

- 용도: 단독주택, 농업용창고
- 구조: 벽돌조 평스라브지붕
- 면적: 110.88㎡

[제시외 물건]

- ㄱ - 용도: 창고
- 구조: 벽돌조, 판넬조
- 면적: 2.0*4.4 = 8.8㎡



기호 8

- 용도: 창고시설, 창고
- 구조: 시멘트블럭조 강판지붕 (99.96㎡), 경량철골조 강판지붕(15.75㎡)

사 진 용 지



본건의 전체 전경



주위의 전경

사 진 용 지



기호 1, 7 전경



기호 7 후경

사 진 용 지



기호 3,4,5,6,8 전경



기호 8 (시멘트블럭조 단층창고시설)전경

사 진 용 지



기호 8 (시멘트블럭조 단층창고시설)내부



기호 8 (경량철골구조 창고)

사 진 용 지



기호 8 (경량철골구조 창고) 내부



기호 2 전경

사 진 용 지



기호 4 전경



제시외 ㄱ

사 진 용 지



제시외 ㄱ 내부



제시외 ㄱ 내부