

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

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상
건명	우믿음 소유물건(2025타경5356)
감정서번호	PRA250703-2

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  
박성현

朴 聖 鉉



감정평가액	이억칠천이백구만오천사백원정 (₩272,095,400.-)		
의뢰인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상	감정평가 목적	법원경매
제출처	청주지방법원 제천지원 경매2계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	우믿음 (2025타경5356)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
기타 참고사항	-	2025.07.18	2025.07.13 ~ 2025.07.18
			작성일
			2025.07.18

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		161.9	토지	161.9	1,240,000	200,756,000
건물		204.12	건물	204.12	-	67,359,600
제시외건물		(64.8)	제시외건물	(64.8)	-	3,979,800
합계						₩272,095,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 충청북도 단양군 단양읍 별곡리 소재 “단양시외버스공용터미널” 서측 인근방향에 위치하는 토지 및 건물로서, 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 07월 13일~2025년 07월 18일이며, 실지조사 내용은 별첨 “토지요향표, 건물요향표, 지적개황도 및 사진용지” 등을 참조바랍니다.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 07월 18일로 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 원가법을 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였습니다.
- 본건의 정확한 위치 및 경계 확인 등은 측량을 요하는 사항이니, 귀 원의 경매 업무 진행 시 재확인 바랍니다
- 본건 건물의 구조 및 이용상황 등은 현장에 임장하여 직접 확인하였습니다.
- 본건 건물의 종물 또는 부합물로서 구조물 ㄱ, ㄴ 이 소재하는 바 평가대상에 포함하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상 부동산의 개요

### 1. 평가대상 건물

구분	층	구조	용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
1	1	철근콘크리트조 슬라브지붕	일반음식점	95.58	1985.08.28	-
	2		주택, 음식점	95.58	1985.08.28	-
	3		창고	12.96	1985.08.28	-

### 2. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	접면도로	형 상 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
2	별곡리 328	대	161.9	주상용	일반상업	세로(가)	정방형 평지	608,700

# 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)를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구 분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면도로	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	별곡리 327	대	157.5	상업용	일반상업	세로(가)	정방형 평지	608,700
B	별곡리 333	대	222.1	상업용	일반상업	광대한면	세장형 평지	993,400

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
충청북도 단양군	일반상업	2025.01.01 ~2025.07.18.	0.172 (1.00172)	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.096 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.049 $(1 + 0.00096) * (1 + 0.00049 * 48/31)$ ≒ 1.00172

※ 2025년 6월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## 라. 지역요인 비교

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

[상업지대]

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	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리및편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
		부정형지
		삼각지
		자루형획지
	방위, 고저 등	방위
		고저
		경사지
	접면도로 상태	각지
		2면획지
3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(A)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

결정의견

\* 본건과 표준지의 제반 개별요인이 동일, 유사함.

## 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	별곡리 5**	대	238.7	일반상업 (상업용)	세로(가)	1,380,000	경매	2024.10.22
b	별곡리 3**	대	224.2	일반상업 (상업용)	광대한면	1,660,000	담보	2024.09.25
c	별곡리 1**	대	214.8	일반상업 (주상용)	광대세각	1,680,000	경매	2022.06.08

## 4) 인근 거래사례

### ■ 토지 및 건물거래

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	거래시점
d	도전리 5**	대	183.1	일반상업 (주상용)	세로(가)	1,374,908	2025.06.25

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

## 5) 인근 유사 토지의 지가수준

인근 유사 토지	본건 주변 일반상업지역 세로(가)변의 대지의 가격수준은 위치 및 접근성 등에 따라 약 1,300,000원/㎡ ~ 1,400,000원/㎡ 정도 수준으로 조사되었습니다.
----------	--

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 그 밖의 요인 분석

### ■ 적용사례 선정

적용사례	기호 a
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

### ■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
a	2024.10.22 ~ 2025.07.18	0.031% (1.00031)	충청북도 단양군 일반상업지역

### ■ 지역요인 비교

-비교표준지(A)는 적용사례(a) 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	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.900

결정의견

\* 환경조건: 표준지가 사례보다 고객의 유동성과의 적합성에서 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 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	1,380,000	1.00031	1.00	0.900	1,242,385	2.038
기준시점 표준지가격	608,700	1.00172	1.00	1.000	609,747	

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	일반상업지역	2.038

# 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	608,700	1.00172	1.00	1.000	2.038	1,242,664	1,240,000

### 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,240,000	161.9	200,756,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			200,756,000	-

# 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 d를 비교사례로 선정하였습니다.

#### ■ 토지,건물의 거래

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	거래시점
d	도전리 5**	대	183.1	일반상업 (주상용)	세로(가)	1,374,908	2025.06.25
e	도전리 1**	대	159.1	일반상업 (주상용)	세로(가)	867,452	2025.06.14
f	도전리 1**	대	167.0	일반상업 (주상용)	세로(가)	1,344,024	2023.08.08

#### ※ 토지배분가

기호	구조	사용승인	재조달 원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	잔가율	건물단가 (원/㎡)	연면적 (㎡)	건물가 (원)	토지가 (원)	토지단가 (원/㎡)
d	벽돌조	1986.01.20	1,200,000	45	39	6	0.13	160,000	176.59	28,254,400	251,745,600	1,374,908
e	철콘조	1985.06.12	1,400,000	50	40	10	0.20	280,000	178.53	49,988,400	138,011,600	867,452
g	철콘조	1988.01.07	1,400,000	50	35	15	0.30	420,000	239.4	100,548,000	224,452,000	1,344,024

# 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
d	2025.06.25 ~ 2025.07.18	0.038% (1.00038)	충북 단양군 일반상업지역

## 마. 지역요인 비교

- 본건과 거래사례 기호(d)는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

## 바. 개별요인 비교

### ■ 기호 1

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
본건(1) /거래사례(d)	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.950

결정의견

\* 환경조건: 본건이 사례보다 고객의 유동성과의 적합성에서 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

### 1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,374,908	1.000	1.00038	1.00	0.950	1,306,659	1,310,000

### 2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	1,310,000	161.9	212,089,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			212,089,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 각 방법에 의한 시산액 및 결정의견

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
1	200,756,000	212,089,000	-

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. 건물의 개요

구분	층	구조	용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
1	1	철근콘크리트조 슬라브지붕	일반음식점	95.58	1985.08.28	-
	2		주택	95.58	1985.08.28	-
	3		창고	12.96	1985.08.28	-

### 2. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

### 3. 재조달원가

#### 가. 개요

원가법으로 감정평가할 때 건물의 재조달원가는 직접법이나 간접법으로 산정하되, 직접법으로 구하는 경우에는 대상건물의 건축비를 기준으로 하고, 간접법으로 구하는 경우에는 건물신축단가표와 비교하거나 비슷한 건물의 신축원가 사례를 조사한 후 사정보정 및 시점수정 등을 하여 대상 건물의 재조달원가를 산정할 수 있다. 본건에서는 한국감정평가사협회에서 발간하는 건물신축단가표와 비교하여 결정하였다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 건물신축단가표(2024년)

분류	용도	구조	급수	표준단가(㎡)	내용연수
06-01-05-09	점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조/저층(5층 이하)/평지붕	2	1,575,000	50 (45~55)
■ 건물개요	공사명 공사규모 연면적	000 근린생활시설 및 주거시설 신축공사 지상2층 335.34㎡	구조 건물높이	철근콘크리트조 10.65m	
분류	용도	구조	급수	표준단가(㎡)	내용연수
06-01-05-09	점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조/저층(5층 이하)/평지붕	3	1,407,000	50 (45~55)
■ 건물개요	공사명 공사규모 연면적	000 근린생활시설 및 주거시설 신축공사 지상2층 335.34㎡	구조 건물높이	철근콘크리트조 10.65m	

## 다. 본건의 재조달원가 결정

상기의 표준재조달원가표를 기준으로 본건의 시공방법, 자재 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정하였음(부대비용을 포함한 가액임)

구분	층	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)
1	1~3	점포주택	철근콘크리트구조 슬라브지붕	1,500,000

## 4. 감가수정 및 감정평가액 결정

구분	층	면적 (㎡)	사용 승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	잔가율	단가 (원/㎡)	건물평가액 (원)
1	1	95.58	1985.08.28	1,500,000	50	39	11	0.22	330,000	31,541,400
	2	95.58	1985.08.28	1,500,000	50	39	11	0.22	330,000	31,541,400
	3	12.96	1985.08.28	1,500,000	50	39	11	0.22	330,000	4,276,800
계										67,359,600

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액의 결정

구 분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	161.9	200,756,000	-
건물	204.12	67,359,600	-
제시의 물건	64.8	3,979,800	-
감정평가액(합계)		<u>272,095,400</u>	-

# 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 단양읍 별곡리  [도로명주소] 충청북도 단양군 단양읍 별곡5길 6	328 위지상	2종근생	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층  1층 일반음식점 2층 일반음식점 3층 창고	95.58	95.58	330,000	67,359,600	1,500,000 *11/50
					95.58	95.58			
					12.96	12.96			
2	동소	328	대	일반상업지역	161.9	161.9	1,240,000	200,756,000	
	[제시외건물]								
ㄱ	동소	328 위지상	주방	블록조 목조지붕	(33.0)	33.0	110,000	3,630,000	관찰감가
ㄴ	동소	328 위지상	창고	목조 슬레이트지붕	(31.8)	31.8	11,000	349,800	관찰감가
<b>합 계</b>								<b>₩272,095,400.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 단양읍 별곡리 소재 "단양시외버스공용터미널" 서측 인근방향에 위치하는 토지 및 건물로서, 주변은 도로변을 따라 주상용 부동산이 주로 소재하고 있으며, 동측 방향으로 남한강이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 일반차량에 의한 접근이 가능하며, 남동측 방향으로 도보1분 정도의 거리에 버스정류장(군농협앞/별곡2리(NH농협은행))이 소재하는 등 제반교통편의성은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

정방형의 토지로서, 주상용부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건의 서측 방면으로 6~7m 정도 폭의 아스팔트 포장도로에 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역(UQA220), 방화지구, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2025-06-11)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역(하수처리구역)<하수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

## (6) 제시목록 외의 물건

명세표, 지적도 및 건물개황도, 사진용지란 참조

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 3층 건물로서

외벽: 드라비이트, 몰탈위 페인트 마감

내벽: 벽지, 타일

바닥: 장판, 타일

창호: 하이샷시 창호 등

## (2) 이용상태

1층: 일반음식점

2층: 일반음식점/주택(혼용하는 것으로 추정됨)

3층: 창고

## (3) 설비내역

기본전기시설, 위생 및 급배수설비 등

## (4) 부합물 및 종물

명세표, 지적도 및 건물개황도, 사진용지란 참조

## (5) 공부와의 차이

공부상 2,3층은 점포이나 현황은 2층은 주택 및 음식점으로 혼용, 3층은 창고 등으로 이용중임.

# 건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

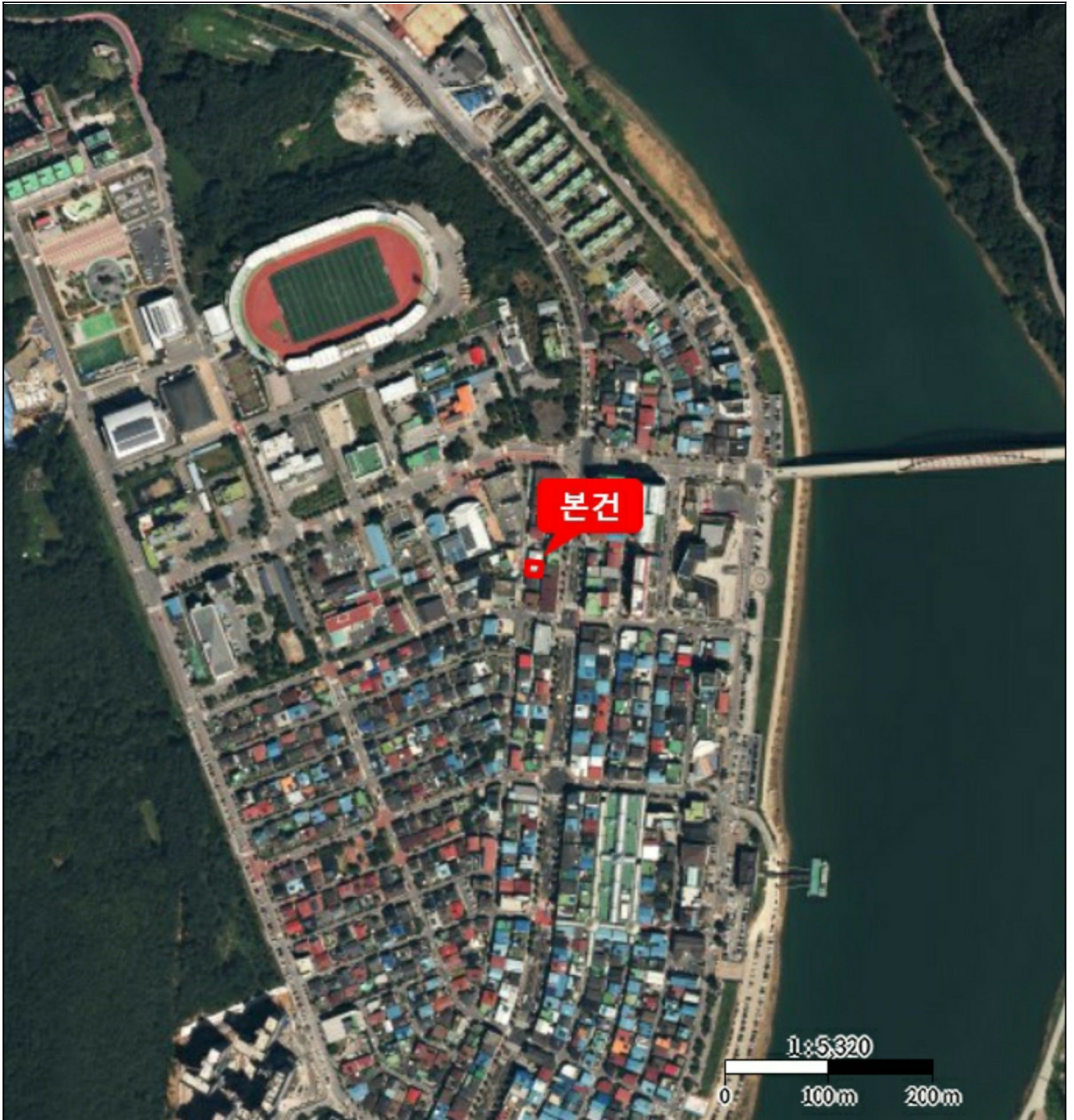
미상임.

# 광역 위치도



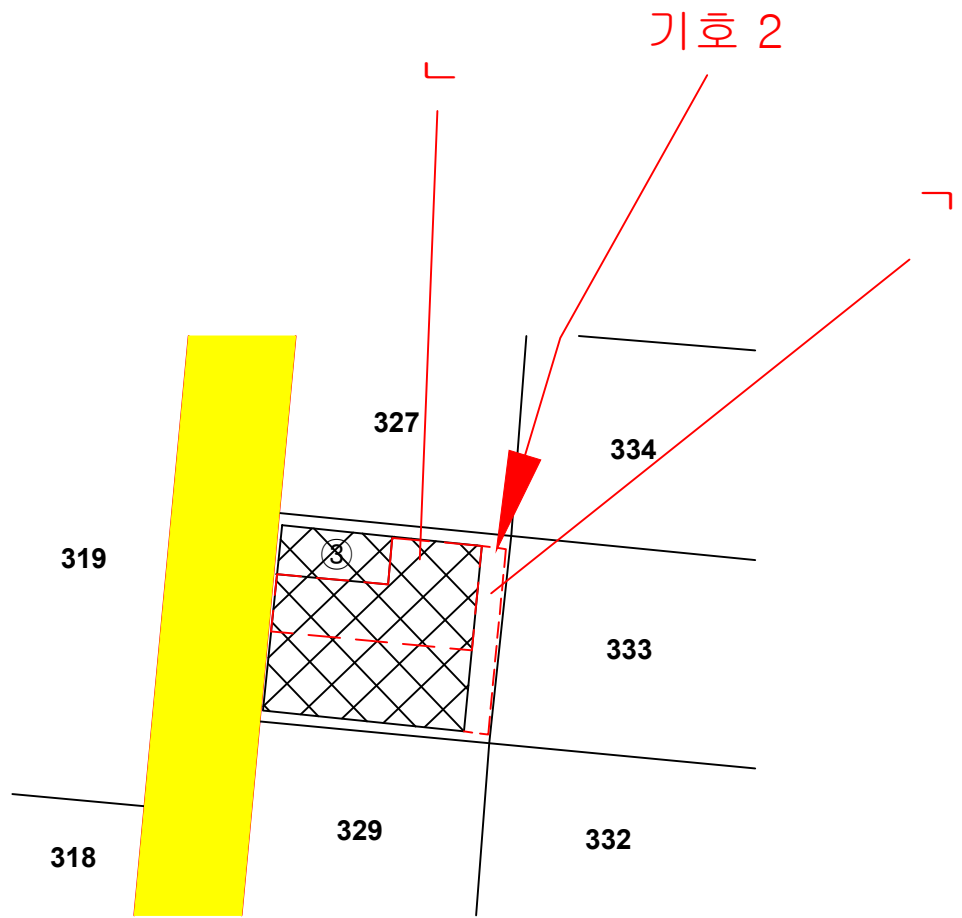
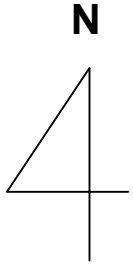
소재지

충청북도 단양군 단양읍 별곡리 328






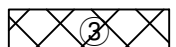





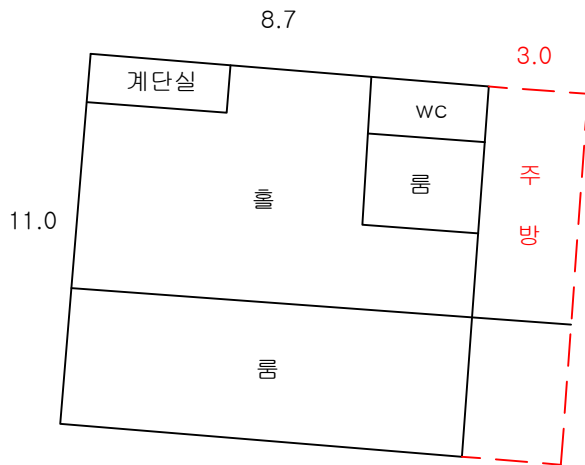
# 지 적 개 황 도



도 례

	평가대상토지		계획도로		제시외건물
	현황도로		건물2층		건물3층
	건물1층				

# 건물개황도

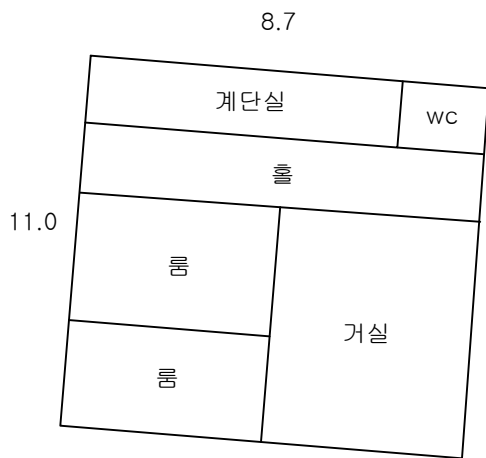


## [건물1층]

- 용도: 일반음식점
- 구조: 철근콘크리트구조 슬래브지붕
- 면적:  $11.0 \times 8.7 = 95.7\text{m}^2$  (공부:  $95.58\text{m}^2$ )

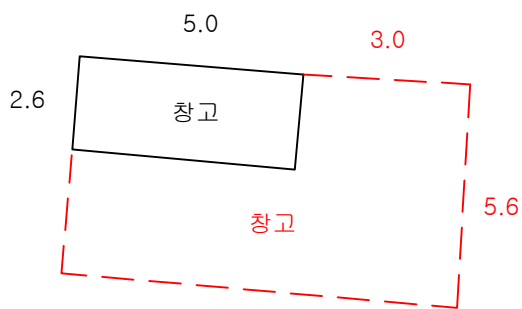
## [제시외건물 ㄱ]

- 용도: 주방
- 구조: 블록조 목조지붕
- 면적:  $3.0 \times 11.0 = 33.0\text{m}^2$



## [건물2층]

- 용도: 주택
- 구조: 철근콘크리트구조 슬래브지붕
- 면적:  $11.0 \times 8.7 = 95.7\text{m}^2$  (공부:  $95.58\text{m}^2$ )



## [건물3층]

- 용도: 창고
- 구조: 철근콘크리트구조 슬래브지붕
- 면적:  $5.0 \times 2.6 = 13.0\text{m}^2$  (공부:  $12.96\text{m}^2$ )

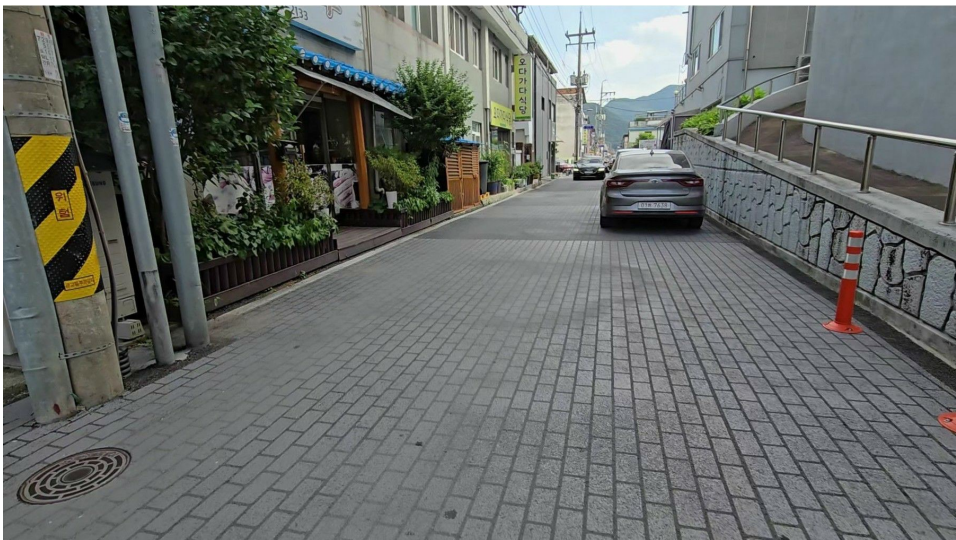
## [제시외건물 ㄴ]

- 용도: 창고
- 구조: 목조 슬레이트지붕
- 면적:  $8.0 \times 5.6 - 2.6 \times 5.0 = 31.80\text{m}^2$

# 사 진 용 지



본건의 전경



주위의 전경

# 사 진 용 지



1층 내부



1층 룸

# 사 진 용 지



1층 주방(제시외 ㄱ)



2층 홀

# 사 진 용 지



2층 화장실



2층 거실

# 사 진 용 지



2층 방

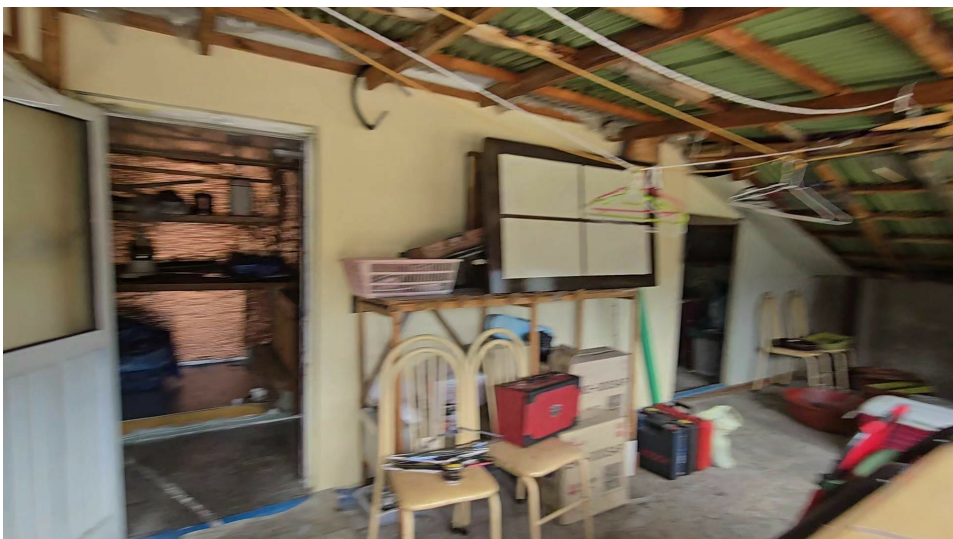


2층 방

# 사 진 용 지



3층 제시외건물 ㄴ



3층 제시외건물 ㄴ 내부