

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 이재천 소유물건 (2024타경1834)

의뢰인 : 청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상

감정서번호 : 250106-1-002



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

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

신 수 병

(인)

감정평가액	일억구천오백팔십삼만이백사십원정 (₩195,830,240.-)					
의뢰인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상	감정평가목적	법원경매			
제출처	청주지방법원 제천지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이재천 (2024타경1834)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.13	2025.01.06 ~2025.01.13	2025.01.15		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	1387,13.3x1/4	토지	34,678.3	-	195,830,240
	합계					₩195,830,240
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 대상물건 개요

본건은 충청북도 제천시 수산면 수산리 소재 “수산초등학교 ” 북측 근거리에 소재하는 부동산(토지)으로서, 청주지방법원 제천지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙», 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 감정평가 일반이론 등에 의거 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일인 2025.01.13. 을 기준으로 평가합니다.

2. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 2025.01.06. ~ 2025.01.13. 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.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 감정평가방법

본건은 토지로 구성된 부동산으로서, 물건의 특성 및 「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.

1. 감정평가 방법의 적용

부동산에 대한 감정평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 “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 있습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 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 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교 가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였습니다.

5. 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, 경매진행 시 정확한 지적 및 경계 등의 확인이 필요한 경우 측량 등의 방법으로 재확인 하시기바랍니다.
3. 본건(기호1-10)은 공유지분으로 의뢰지분의 위치가 특정되지 않아 전체토지를 기준으로 하는 산출단가에 지분비율을 적용하여 평가하였습니다.
4. 본건의 임지상에 분묘(유연9기)가 소재하나, 자연림의 특성상 경계가 명확하지 않고 실제 발견되지 않은 분묘가 존재할 수 있으니 경매진행 시 참고하여 주시기 바라며, 분묘기지권에 대해 치료청구가 가능하여 분묘소재에 구매없이 가격결정 하였으며, 임지상에 자생하는 입목은 거래관행에 따라 토지에 포함 평가하였습니다.
5. 본건중 기호(10)은 둘이상의 용도지역에 속하나 다른 용도지역의 면적이 적어 가치형성에 미치는 영향이 미미하여 주된 용도지역(농림관리)을 기준하여 평가하되 용도지역별 배율을 감안하여 평가하였습니다.
6. 본건중 기호(1-3)은 종전지번 산9-2, 산9-3, 산14.이었으나 지적재조사완료(2023.09.05.)되어 55-7, 55-8, 77-1, 으로 지번 변경되었으니 참고하여 주시기바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 대상부동산의 개황

	기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
토지	1	구곡리 55-7	임야	1,523	계획관리	자연림	2,210
	2	구곡리	임야	474	계획관리	자연림	2,210
	3	구곡리	임야	793	계획관리	자연림	1,170
	4	구곡리 28-3	임야	1,234.5	계획관리	자연림	2,190
	5	구곡리 55-5	임야	9,382.8	계획관리	자연림	1,430
	6	구곡리 72-4	임야	38,864.8	계획관리	자연림	1,690
	7	구곡리 72-5	임야	158.8	계획관리	자연림	1,750
	8	구곡리 78-1	임야	30,440.1	계획관리	자연림	1,740
	9	구곡리 78-2	임야	4,874.6	계획관리	자연림	1,750
	10	구곡리 110-6	임야	50,967.7	계획관리 농림지역	자연림	1,140

II. 감정평가액 산출근거

1. 토지가격 산출

1. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

본건 인근지역에 소재하는 표준지(B)는 농림지역과 생산관리지역에 속하여 선정 제외 하였으며, 본건과 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하여 평가대상 토지와 인근에 위치하는 비교 가능성이 높은(2024.01.01.자 공시)아래의 표준지(A, B)를 비교표준지로 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
A	구곡리 72-4	임야	38,864.8	계획관리	자연림	부정형 완경사	세로(가)	1,690
B	구곡리 산23	임야	5,554.0	농림지역	자연림	부정형 급경사	맹지	764

2) 지가변동률

기 간	변동률	비 고
충청북도 제천시 계획관리 2024.01.01~ 2025.01.13	1.00045	2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.104 (1 + 0.00104 * 13/30) ≒ 1.00045
충청북도 제천시 농림지역 2024.01.01~ 2025.01.13	1.00013	2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.030 (1 + 0.00030 * 13/30) ≒ 1.00013

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 'A, B' 의 인근에 소재하는바, 지역요인은 동일합니다(1.00)

4) 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

개 별 요 인 (임야지대)		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 반출지점까지의 거리 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사
		경사면의 위치, 경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 지목
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

② 개별요인 비교

기호	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계
1	1.25	1.70	1.00	1.00	2.125
2	1.25	1.90	1.00	1.00	2.375
3	1.00	1.20	1.00	1.00	1.200
4	1.25	1.45	1.00	1.00	1.813
5	1.25	1.40	1.00	1.00	1.750
6	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
7	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100
8	1.00	1.80	1.00	1.00	1.800
9	1.00	1.30	1.00	1.00	1.300
10	1.20	1.20	1.06	1.00	1.526

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 8

기호(1~3,5): 접근조건(취락과의 접근성) 및 자연조건(형상, 경사도)우세합니다.

기호(4): 접근조건(취락과의 접근성)자연조건(형상,경사도)우세합니다.

기호(6): 본건이 비교표준지로서 제반조건이 동일합니다

기호(7~9): 자연조건(형상, 경사도)우세합니다.

기호(10): 접근조건(취락과의 접근성) 자연조건(형상, 경사도) 및 행정적조건
(본건 일부가 계획관리에 지정: $0.08 \times 1.75 + 0.92 = 1.06$)이 우세합니다.

5) 그 밖의 요인

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 3820(2004. 05.14 선고), 2002두 5054(2003.07.25.선고)] (99두7968), 국토교통부 유권해석(건설부토정 3 0241-36538, 1991.12.28) 등에서 그밖의 요인보정의 필요성을 인정하고 있는바, 평가 대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가선례 등을 참작하여 그밖의 요인으로 보정하고자 합니다.

② 최근 3년간 본건 개별 공시지가 변동추이(단위: 원/m²)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

연 도	2022년	2023년	2024년
기호 1	-	-	2,210
기호 2	-	-	2,210
기호 3	-	-	1,170
기호 4	-	-	2,190
기호 5	-	-	1,430
기호 6	-	-	1,690
기호 7	-	-	1,750
기호 8	-	-	1,740
기호 9	-	-	1,750
기호 10	-	-	1,140

③ 인근 지가수준

본건 인근 유사형 토지의 지가수준은 계획관리: @5,000~15,000원/m², 농림지역: @2,000~5,000원/m²입니다.

④ 평가선례[출처: 감정평가사협회 정보]

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
가	구곡리 22-*	임야	계획관리	2022.08.22	기타	3,600	-
나	구곡리 52-*	임야	계획관리	2023.08.31	기타	8,400	선정
다	구곡리 178-*	임야	계획관리	2023.08.31	기타	3,100	-
라	구곡리 171-*	임야	농림지역	2023.08.31	기타	1,900	선정
마	구곡리 326-*	임야	농림지역	2022.08.22	기타	1,700	-

⑤ 그 밖의 요인 보정치 결정

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

*2) 시점수정

기 간	변 동 률	비 고
충청북도 제천시 계획관리 2023.08.31~ 2025.01.13	1.01742	2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.024 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.086 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.132 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.107 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.147 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.108 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.104 $(1 + 0.00024 * 1/31) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00132) * (1 + 0.00107) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.01108) * (1 + 0.00104$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

		$* 44/30)$ ≈ 1.01742
충청북도 제천시 농림지역 2023.08.31~ 2025.01.13	1.00717	2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.007 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.009 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.028 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.046 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.034 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.624 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.030 $(1 - 0.00007 * 1/31) * (1 + 0.00009) * ($ $1 + 0.00028) * (1 + 0.00046) * (1 -$ $0.00034) * (1 + 0.00624) * (1 + 0.00030$ $* 44/30)$ ≈ 1.00717

*3) 지역요인 비교: 사례 기호 '나, 라' 는 비교표준지 'A, B' 의 인근에 소재하는바 지역요인은 동일합니다.(1.00)

*4) 개별요인비교

표준지	사례	가로 조건	접근 조건	자연.환경조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
A	나	-	0.85	0.70	-	1.00	1.00	0.595
		표준지는 사례대비 접근조건(취락과의 접근성) 및 자연조건(면적,형상)이 열세합니다.						
B	라	-	0.95	1.10	-	1.00	1.00	1.045
		표준지는 사례대비 접근조건(취락과의 접근성)열세이나 자연조건(면적,형상)이 우세합니다.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

*5) 사례 기준 비교표준지 가격

표준지	평가선례		시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)
	기호	가격(원/㎡)				
A	나	8,400	1.01742	1.00	0.595	5,085
B	라	1,900	1.00717	1.00	1.045	2,000

*6) 기준시점 비교표준지 가격

표준지	공시기준일	비교표준지 가격(원/㎡)	시점수정	산출가격(원/㎡)
A	2024.01.01	1,690	1.00045	1,691
B	2024.01.01	764	1.00013	764

*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.

표준지	사례기준 비교표준지 가격 (A)	기준시점 비교표준지 가격 (B)	격차율 ((A)/(B))	그 밖의 요인 보정치 결정
A	5,085	1,691	3.0071	3.00
B	2,000	764	2.6178	2.61

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 공시지가 기준법에 의한 토지가격의 결정

연번	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1	A	1,690	1.00045	1.00	2.125	3.00	10,779	11,000
2	A	1,690	1.00045	1.00	2.375	3.00	12,047	12,000
3	A	1,690	1.00045	1.00	1.200	3.00	6,087	6,100
4	A	1,690	1.00045	1.00	1.813	3.00	9,196	9,200
5	A	1,690	1.00045	1.00	1.750	3.00	8,876	8,900
6	A	1,690	1.00045	1.00	1.000	3.00	5,072	5,100
7	A	1,690	1.00045	1.00	1.100	3.00	5,580	5,600
8	A	1,690	1.00045	1.00	1.800	3.00	9,130	9,100
9	A	1,690	1.00045	1.00	1.300	3.00	6,594	6,600
10	B	764	1.00013	1.00	1.526	2.61	3,043	3,000

2. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래사례(사1,사7)를 선정하였습니다.

* 거래사례[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
사1	구곡리 32*	임야	계획관리	2024.08.12	실거래	3,650	선정
사2	전곡리 24*	임야	계획관리	2018.07.04	실거래	2,152	-
사3	전곡리 163-*	임야	계획관리	2020.04.28	실거래	4,074	-
사4	도전리 산16-*	임야	계획관리	2018.07.04	실거래	1,398	-
사5	구곡리 산2*	임야	농림지역	2018.07.04	실거래	900	-
사6	도전리 산*	임야	농림지역	2024.10.29	실거래	1,386	-
사7	전곡리 산8-*	임야	농림지역	2019.03.27	실거래	2,374	선정

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래 관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래 당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화 하는 작업을 의미하며, 선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됩니다.(1.00

3) 지가변동률

기간	변동률	비고
충청북도 제천시 계획관리 2024.08.12~ 2025.01.13	1.00475	2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.096 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.064 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.092 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.104 $(1 + 0.00096 * 20/31) * (1 + 0.00064) * (1 +$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1	-	1.50	2.20	-	1.00	1.00	3.300
2	-	1.50	2.30	-	1.00	1.00	3.450
3	-	1.10	1.50	-	1.00	1.00	1.650
4	-	1.50	1.70	-	1.00	1.00	2.550
5	-	1.50	1.70	-	1.00	1.00	2.550
6	-	1.20	1.20	-	1.00	1.00	1.440
7	-	1.20	1.30	-	1.00	1.00	1.560
8	-	1.25	2.00	-	1.00	1.00	2.500
9	-	1.10	1.60	-	1.00	1.00	1.760
10	-	1.12	1.10	-	1.06	1.00	1.306

기호(1~9): 접근조건(취락과의 접근성) 및 자연조건(형상, 경사도)우세합니다.

기호(10): 접근조건(취락과의 접근성) 자연조건(형상, 경사도) 및 행정적조건
(본건 일부가 계획관리에 지정: $0.08 \times 1.75 + 0.92 = 1.06$)이 우세합니다.

6) 거래사례비교법에 의한 토지가격의 결정

기호	거래사례 토지단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,650	1.00	1.00475	1.00	3.300	12,102	12,000
2	3,650	1.00	1.00475	1.00	3.450	12,652	13,000
3	3,650	1.00	1.00475	1.00	1.650	6,051	6,100
4	3,650	1.00	1.00475	1.00	2.550	9,352	9,400
5	3,650	1.00	1.00475	1.00	2.550	9,352	9,400

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6	3,650	1.00	1.00475	1.00	1.440	5,281	5,300
7	3,650	1.00	1.00475	1.00	1.560	5,721	5,700
8	3,650	1.00	1.00475	1.00	2.500	9,168	9,200
9	3,650	1.00	1.00475	1.00	1.760	6,455	6,500
10	2,374	1.00	1.05379	1.00	1.306	3,267	3,300

3. 토지가격 결정

1) 산정된 시산가액 (단위: 원/m²)

구 분	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
기호 1	11,000	12,000
기호 2	12,000	13,000
기호 3	6,100	6,100
기호 4	9,200	9,400
기호 5	8,900	9,400
기호 6	5,100	5,300
기호 7	5,600	5,700
기호 8	9,100	9,200
기호 9	6,600	6,500
기호 10	3,000	3,300

2) 검토 및 토지가격 결정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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.

Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구 분	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고	
토지	기호 1	380.7	11,000	4,187,700	이재천 지분
	기호 2	118.5	12,000	1,422,000	이재천 지분
	기호 3	198.3	6,100	1,209,630	이재천 지분
	기호 4	308.6	9,200	2,839,120	이재천 지분
	기호 5	2,345.7	8,900	20,876,730	이재천 지분
	기호 6	9,716.2	5,100	49,552,620	이재천 지분
	기호 7	39.7	5,600	222,320	이재천 지분
	기호 8	7,610	9,100	69,251,000	이재천 지분
	기호 9	1,218.7	6,600	8,043,420	이재천 지분
	기호 10	12,741.9	3,000	38,225,700	이재천 지분
합 계			195,830,240		

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 평가물로서의 안정성 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 19

3. 그 밖의 사항

해당사항 없습니다.

토지 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			
1	충청북도 제천시 수산면 구곡리	55-7	임야	계획관리지역	1 1523x- 4	380.7	11,000	4,187,700	지적재조사전 산9-2
2	충청북도 제천시 수산면 구곡리	55-8	임야	계획관리지역	1 474x- 4	118.5	12,000	1,422,000	지적재조사전 산9-3
3	충청북도 제천시 수산면 구곡리	77-1	임야	계획관리지역	1 793x- 4	198.3	6,100	1,209,630	지적재조사전 산14
4	충청북도 제천시 수산면 구곡리	28-3	임야	계획관리지역	1 1,234.5x- 4	308.6	9,200	2,839,120	
5	충청북도 제천시 수산면 구곡리	55-5	임야	계획관리지역	1 9,382.8x- 4	2,345.7	8,900	20,876,730	
6	충청북도 제천시 수산면 구곡리	72-4	임야	계획관리지역	1 38,864.8x- 4	9,716.2	5,100	49,552,620	
7	충청북도 제천시 수산면 구곡리	72-5	임야	계획관리지역	1 158.8x- 4	39.7	5,600	222,320	
8	충청북도 제천시 수산면 구곡리	78-1	임야	계획관리지역	1 30,440.1x- 4	7,610	9,100	69,251,000	

토지 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			
9	충청북도 제천시 수산면 구곡리	78-2	임야	계획관리지역	4,874.6x- 4	1,218.7	6,600	8,043,420	
10	충청북도 제천시 수산면 구곡리	110-6	임야	계획관리지역 농림지역	50,967.7x- 4	12,741.9	3,000	38,225,700	
합 계								₩195,830,240.-	
				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 제천시 수산면 수산리 소재 "수산초등학교" 북측 근거리에 산재하며, 주위는 단독주택, 농경지 임야 등으로 형성되어 있는 순수 농촌지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근으로 지곡로가 통과하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1~10): 부정형의 토지로서 자연림으로 이용되고 있으며, 별첨 "지적개황도, 사진용지" 와 같이 분묘(9기)가 소재하고 있음.

(4) 인접 도로상태

기호(1,2,4): 서측으로 노폭 약 7~8 미터의 포장도로와 접함.

기호(3,9): 북측으로 노폭 약 3~4 미터의 포장도로와 접함.

기호(5): 동측으로 노폭 약 7~8 미터의 포장도로와 접함.

기호(6,7): 서측 및 동측으로 노폭 약 3~4 미터의 포장도로와 접함.

기호(8): 북측으로 노폭 약 7~8, 남측으로 노폭 약 3~4 미터의 포장도로와 접함.

기호(10): 북서측으로 노폭 약 7~8 미터의 포장도로 및 남측으로노폭 2~3미터의 비포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,3,4,6,9):계획관리지역,가축사육제한구역(일부제한지역 500m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 준보전산지(2023-09-15)(수산구곡1지구)〈산지관리법〉

기호(2,5,8):계획관리지역,가축사육제한구역(일부제한지역 500m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,준보전산지(2023-09-15)(수산구곡1지구)〈산지관리법〉,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역(문의:641-6382)〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉

기호(7):계획관리지역,가축사육제한구역(일부제한지역 500m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 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) | |

기호(10):계획관리지역,농림지역,가축사육제한구역(일부제한지역 500m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,보전산지(2023-09-15)(수산구곡1지구)〈산지관리법〉,임업용산지(2023-09-15)(수산구곡1지구)〈산지관리법〉,준보전산지(2023-09-15)(수산구곡1지구)〈산지관리법〉,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역(문의:641-6382)〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

본건중 기호(1-3)은 종전지번 산9-2, 산9-3, 산14.이었으나 지적재조사완료(2023.09.05.)되어 55-7, 55-8, 77-1, 으로 지번 변경되었습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

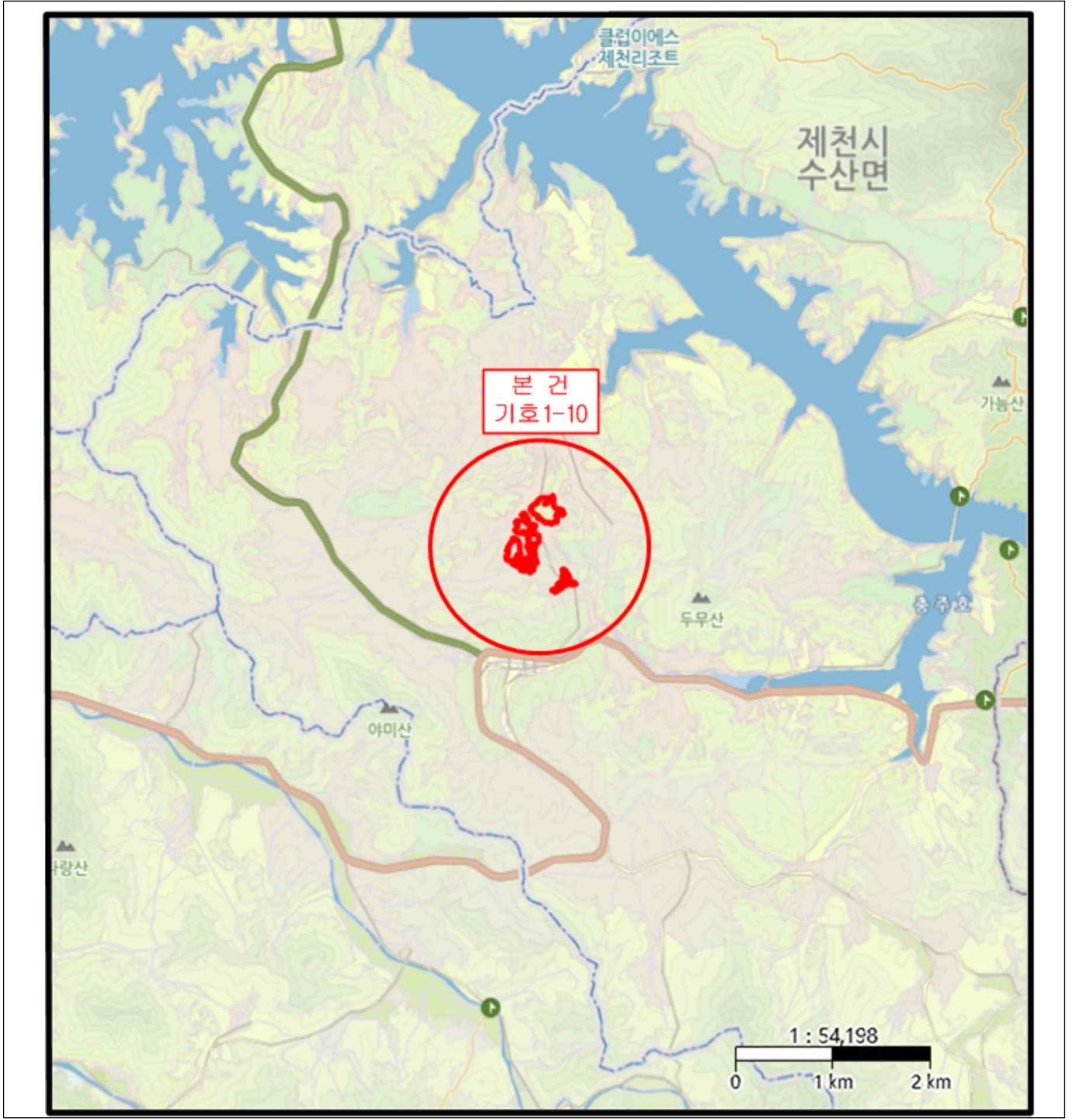
임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

충청북도 제천시 수산면 구곡리 55-7 외



항공위치도



소재지

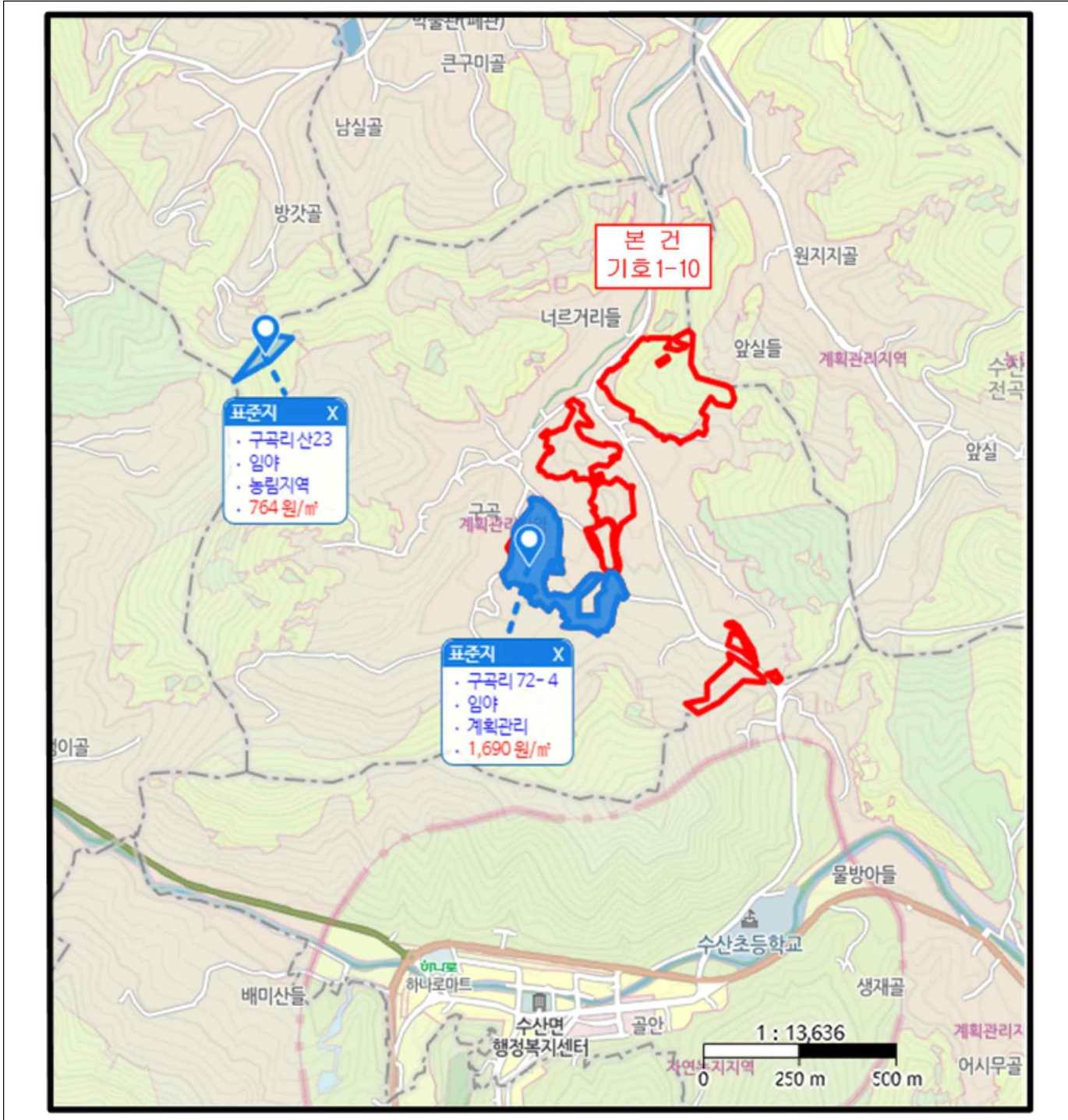
충청북도 제천시 수산면 구곡리 55-7 외



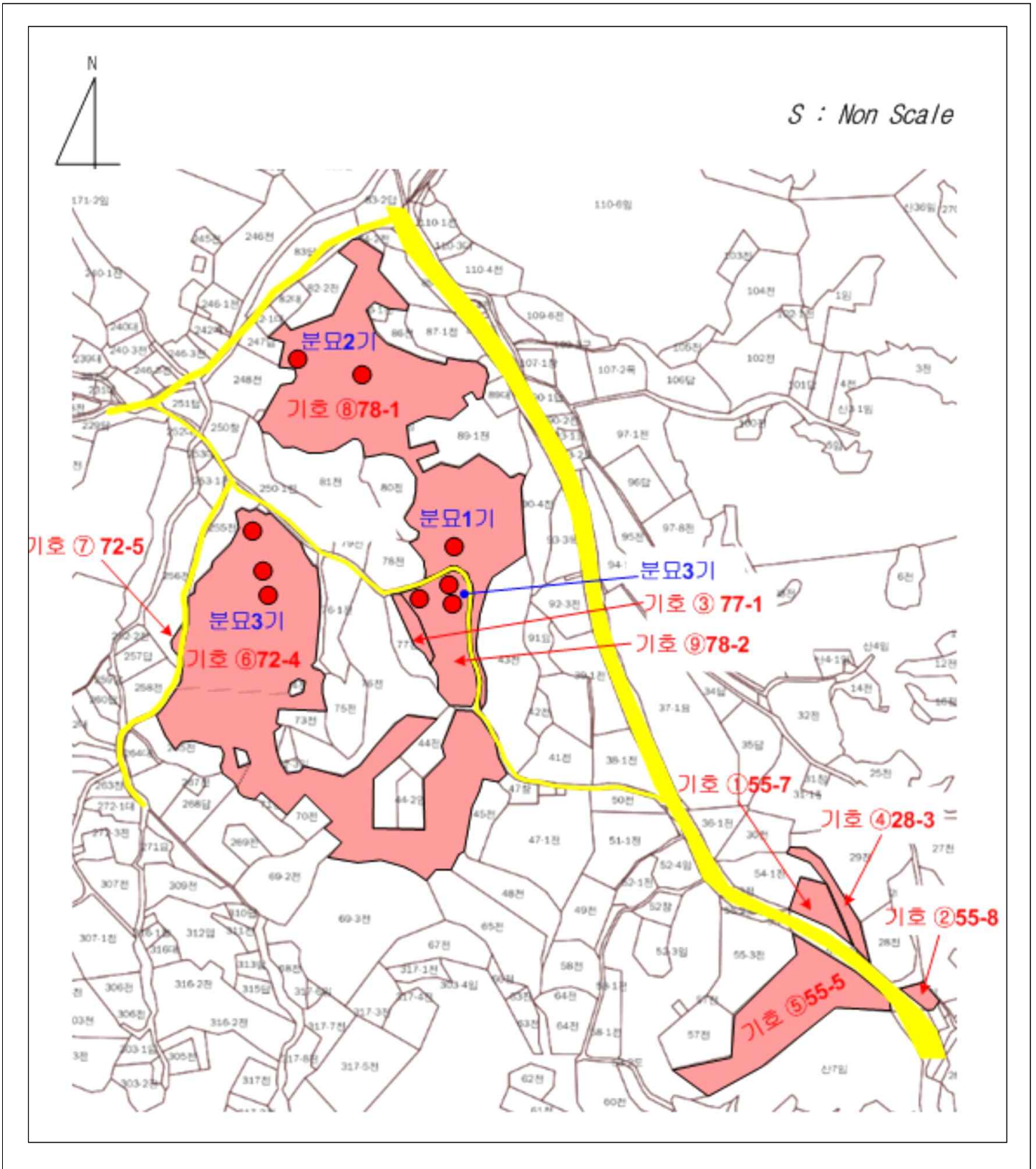
위 치 도



소 재 지	충청북도 제천시 수산면 구곡리 55-7 외
-------	-------------------------



지 적 도



지 적 도



사 진 용 지



본건 전경



본건 전경



기호 1, 4



기호 1, 4

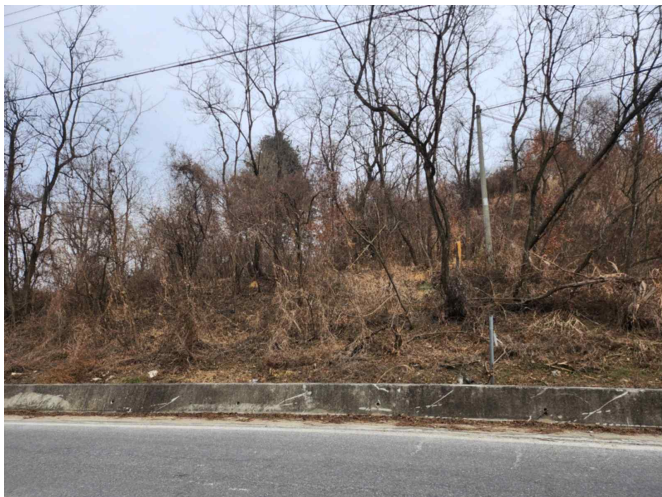
사 진 용 지



기호 4 후면지



기호 2



기호 2



기호 3

사 진 용 지



기호 3, 9



기호 5



기호 5



기호 6

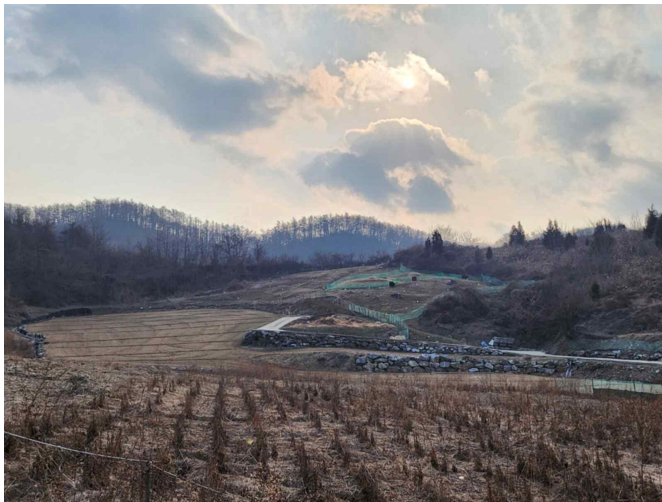
사 진 용 지



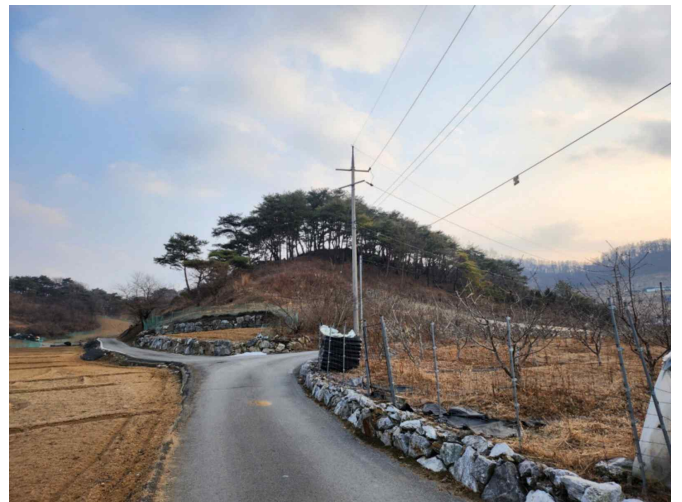
기호 6 (중간부분)



기호 6 (북측부분)



기호 6



기호 6 전경 및 주위환경

사 진 용 지



기호 7



기호 8



기호 8



기호 8

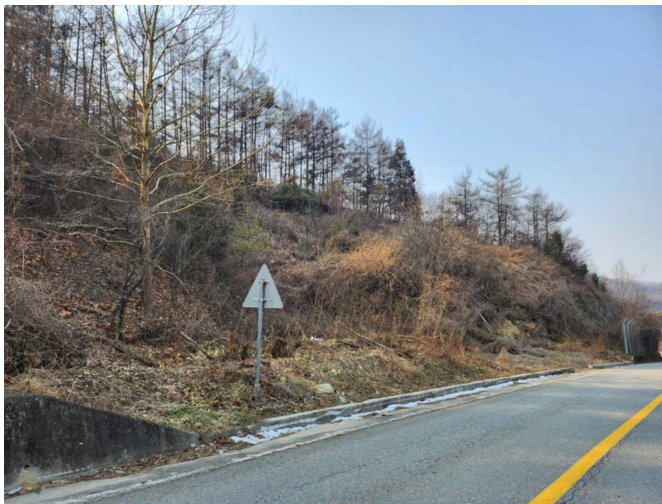
사 진 용 지



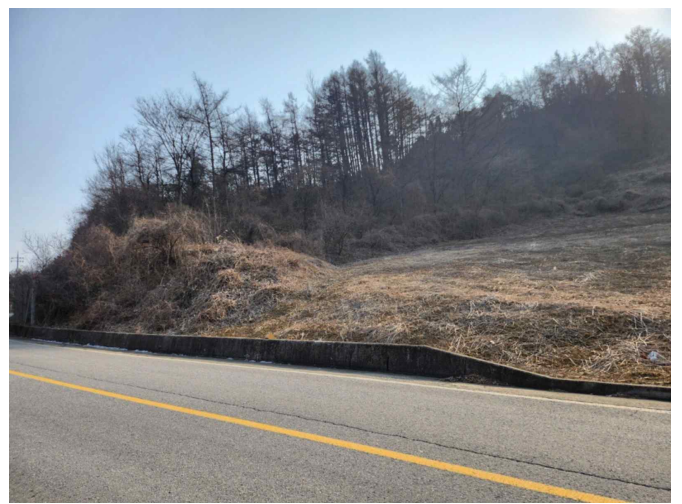
기호 8



기호 10



기호 10



기호 10 및 북서측도로

사 진 용 지



기호 10 및 남서측도로



분묘 1



분묘 2, 3



분묘 4

사 진 용 지



분묘 5



분묘 6



분묘 7



분묘 8, 9