

감정평가서

APPRAISAL REPORT

유재우 소유물건(2025타경5375)

건명: 청주지방법원 제천지원
사법보좌관 김학상

의뢰인:

감정평가서번호: Capital2507-1-120



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	사천이백구십칠만육천일백칠십오원정(₩42,976,175.-)		
의뢰인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	청주지방법원 제천지원 경매1계
소유자 (대상업체명)	유재우 (2025타경5375)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.08.01	2025.07.31 ~ 2025.08.01
		작성일	2025.08.04

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	1 74,579x- 4 1,041 이	토지	19,685.75	-	42,976,175
합 계		하 여		백	₩42,976,175	

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 어상천면 심곡리	산12	임야	농림지역 보전관리지역	1 74,579x- 4	18,644.75	1,300	24,238,175	유재우지분
2	충청북도 단양군 어상천면 연곡리	405	임야	계획관리지역	1,041	1,041	18,000	18,738,000	
합 계								₩42,976,175.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요

1. 평가목적

본건은 충북 단양군 어상천면 심곡리 소재 “심곡삼거리” 북동측 인근에 위치하고 있는 부동산(기호1 토지: 임야 1필지) 및 어상천면 연곡리 소재 “연곡삼거리” 북측 인근에 위치하고 있는 부동산(기호2 토지: “임야” 1필지)으로서 청주지방법원 제천지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

충북 단양군 어상천면 심곡리 산12외 1필지, 토지									
	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	심곡리 산12	74,579* 1/4	임야	자연림	농림 지역 보전 관리	세로(불)	부정형 급경사	515
	2	연곡리 405	1,041	임야	토지임야	계획 관리	세로(불)	부정형 완경사	876

3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.08.01 로함.

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.07.31.~08.01 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

본건 감정평가의 기준가치는 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, 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 대상 물건의 가액임.

2. 감정평가조건

없 음

3. 그 밖의 사항

- 1)본건 기호1토지는 용도지역이 대부분(약98%) 농림지역, 동측 일부(약2%) 보전관리지역이며, 토지에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.
- 2)기호1토지 지적 경계선 내부에 인접 타인토지 3필지(삼곡리 54,55,56, 각각 지목 “전”)가 소재하고 있으며, 인접 타인 토지는 본건 토지를 이용하여 접근하고 있음.
- 3)기호1토지에 자생하고 있는 수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음.
- 4)기호1토지는 4인 공동소유이며, 평가대상은 유재우지분(1/4)으로서 공유자 사이에 점유 위치가 특정되어 있지 않으므로 1필지 전체를 기준으로 가격형성요인비교.분석하여 평가액 결정 후 평가대상인 유재우지분(1/4) 면적사정하여 평가 하였음
- 5)본건 기호2토지는 “토지임야” 임.
- 6)본건 토지(기호1,2)는 각각 목측, 항공도면 및 지형지물을 이용하여 개략적으로 확인하였으며, 인접 토지와 지적 경계가 불분명 하므로 정확한 지적 경계 확인과 이용상황 파악을 위해서는 측량이 필요한 바 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지 감정평가액 산출과정

1)공시지가기준법에 의한 평가

① 평가개요

본건은 토지(기호1,2)로서 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가 상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

② 토지가액 산출근거

가. 비교표준지 선정

가) 인근 표준지 현황

(단양군 여상천면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	울곡리 산54	임야	29,3558	자연림	농림지역	세로(불)	부정형 급경사	597
B	심곡리 산49	임야	17,449	자연림	보전관리	세로(가)	부정형 급경사	694
C	연곡리 1196	임야	1,868	자연림	계획관리	세로(불)	부정형 고 지	932
D	연곡리 산69	임야	17,851	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	581

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호1,2)는 인근지역 및 동일수급권 유사지역의 공시지가 표준지 중 본건과 제반 입지여건이 유사 하고, 가격형성에 있어서 유사하고, 비교성이 있는 표준지 중 기호1토지는 표준지A), 기호2토지는 표준지C)를 비교 표준지로 각각 선정하였음.

다) 비교 표준지의 선정

(단양군 여상천면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분		소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
기호1 토지	표준지 A	율곡리 산54	임	29,355	자연림	농림지역	세로(불)	부정형 급경사	597
기호2 토지	표준지 C	연곡리 1196	임	1,868	자연림	계획관리	세로(불)	부정형 고 지	932

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 관한법률」 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,C)가 소재하는 충북 단양군 농림지역 및 계획관리지역의 경우 공시지가 기준일(2025.01.01)로 부터 기준시점 현재(2025.08.01)까지 지가변동률은 아래와 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.08.01. (표준지A, I, 농림지역)	0.281% (1.00281)	2025.01.01.~2025.06.30.:0.270 2025.06.01.~2025.06.30.:0.010 $(1+0.00270)*(1+0.000010*32/30) \approx$ 1.00281(0.281%)
2025.01.01. ~ 2025.08.01. (표준지C, 계획관리지역)	0.563% (1.00563)	2025.01.01.~2025.06.30.:0.480 2025.06.01.~2025.06.30.:0.077 $(1+0.00480)*(1+0.00077*32/30) \approx$ 1.00563(0.563%)

※2025년 07월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 06월 변동률을 연장 적용하였음.

다. 지역요인 비교

※대상 토지(기호1)는 표준지A와 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨
(1.00)

※대상 토지(기호2)는 표준지C와 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시
됨**(1.00)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

가) 기호1토지와 표준지A 비교

개 별 요 인 비 교			기호1토지 / 표준지A	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	유사함
		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	1.00	유사함
	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	1.01	행정적조건에서 기호1토지의 용도지역은 농림 약98%, 보관 약2%로서 전체가 농림인 표준지A 보다 다소 우세함
		국, 도립공원, 보안림, 사방 지의 지정 등의 규제		
		기타 규제 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			1.010	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 기호2토지와 표준지C 비교

개 별 요 인 비 교			기호2토지 / 표준지C	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	유사함
		임도의 배치, 구조 등		
접 근 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.00	유사함
		반출지점까지의 거리 등		
자 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.30	경사 등 획지조건에서 기호2토지는 표준지C 보다 우세함
	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	유사함
		국, 도립공원, 보안림, 사방 지의 지정 등의 규제		
		기타 규제 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			1.300	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 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 어상천면)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래사 례1	울곡리 산70-**	임	53,554	2021.11.24	1,120	매매	농림지역	맹지
거래 사례2	삼곡리 산41-**	임	58,116	2023.08.01	730	매매	농림지역	맹지
거래사 례3	울곡리 산84-**	임	8,602	2022.07.12	2,441	매매	농림지역 보전관리	맹지, 농림 약77% 보관 약23%
거래사 례4	연곡리 788-**외	임	1,887	2023.11.21	11,340	매매	계획관리	맹지, 임야 2필지
거래사 례5	연곡리 산131-**	임	4,453.5	2022.02.23	6,736	매매	계획관리	맹지
거래사 례6	연곡리 788-**	임	712	2021.03.26	21,137	매매	계획관리	세로(가)
거래사 례7	연곡리 788-**	임	435	2021.03.26	25,402	매매	계획관리	세로(가)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(단양군 어상천면)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
평가사 례1	심곡리 산25-**	임	48,207	2025.05.21	890	매입	농림지역	맹지
평가사 례2	울곡리 산41-**	임	23,008	2025.05.22	750	공매	농림지역	맹지
평가사 례3	방북리 산59-**	임	37,091	2021.03.05	890	매입	농림지역	세로(가)
평가사 례4	연곡리 906-**	임	336	2021.11.19	12,700	보상	계획관리	소로한면
평가사 례5	연곡리 1189-**	임	336	2021.11.19	22,800	보상	계획관리	소로한면

㉞ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호1,2)의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 표준지A 적용하는 기호1토지는 평가사례1, 표준지C를 적용하는 기호2토지는 거래사례4를 각각 선정하였음.

㉟ 시점수정

(충북 단양군)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.05.21. ~ 2025.08.01. (평가사례1, 농림지역)	0.033% (1.00033)	2025.05.01~2025.05.31:0.036 2025.06.01~2025.06.30:0.010 $(1+0.00036*11/31)*(1+0.00010)*(1+0.00010*32/30) \approx 1.00033$
2023.11.21. ~ 2025.08.01 (거래사례4, 계획관리)	2.241% (1.02241)	2023.11.01~2023.11.30:0.149 2023.12.01~2023.12.31:0.146 2024.01.01~2024.12.31:1.470 2025.01.01~2025.06.30:0.480 2025.06.01~2025.06.30:0.077 $(1+0.00149*10/30)*(1+0.00146)*(1+0.01470)*(1+0.00480)*(1+0.00077*32/30) \approx 1.02241$

※2025년 07월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 06월 변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 지역요인 비교

※표준지A는 평가사례1과 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨(1.00)

※표준지C는 거래사례4와 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

㉕ 개별요인 비교

㉔표준지A와 평가사례1 비교

비 교 항목	표준지A/ 평가사례1	비 교 요 인	비 고
가 로 조건	1.10	가로조건에서 표준지A는 평가사례1 보다 우세함	-
접 근 조건	1.20	인근취락,반출지점까지의 거리 등 접근조건에서 표준지A는 평가사례1 보다 우세함	-
자 연 조건	1.10	경사 등 자연조건에서 표준지A는 평가사례1 보다 우세함	-
행 정 적 조건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
기 타 조건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
격 차 을 계	1.452		

㉕표준지C와 거래사례4 비교

비 교 항목	표준지C/ 거래사례4	비 교 요 인	비 고
가 로 조건	1.15	가로조건에서 표준지C는 거래사례4 보다 우세함	-
접 근 조건	1.00	표준지C는 거래사례4와 유사함	-
자 연 조건	1.05	경사 등 획지조건에서 표준지C는 거래사례4 보다 우세함	-
행 정 적 조건	1.00	표준지C는 거래사례4와 유사함	-
기 타 조건	1.00	표준지C는 거래사례4와 유사함	-
격 차 을 계	1.208		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 격차율 산정

평가사례1 기준 표준지A 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 1	890	1.00	1.00033	1.00	1.452	1,292

거래사례4 기준 표준지C 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
거래사례 4	11,340	1.00	1.02241	1.00	1.208	14,005

시점수정한 공시지가 표준지A 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	597	1.00281			598

시점수정한 공시지가 표준지C 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지C	932	1.00563			937

평가사례1 기준 표준지A 가액과 시점수정한 공시지가 표준지A 가액의 격차율			
구분	평가사례1 기준 표준지A가액	시점수정한 공시지가 표준지A가액	격차율
기호1토지	1,292	598	2.16

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례4 기준 표준지C 가액과 시점수정한 공시지가 표준지C 가액의 격차율			
구 분	거래사례4 기준 표준지C가액	시점수정한 공시지가 표준지C가액	격차율
기호2토지	14,005	937	14.95

㉔ 인근지 지가수준

용 도 지 역	토 지 용 도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
농림지역	임야	700원/㎡ ~ 2,000원/㎡	
계획관리지역	임야	3,000원/㎡ ~ 20,000원/㎡	

다) 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 토지(기호1,2) 중 기호1토지는 2.16, 기호2토지는 14.95을 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

바. 토지단가 결정

상기 제 요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호1 토지	597	1.00281	1.00	1.000	2.16	1,293	1,300
기호2 토지	932	1.00563	1.00	1.300	14.95	18,215	18,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	평가대상 면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	74,579*1/4	18,644.75	1,300	24,238,175
기호2토지	1,041	1,041	18,000	18,738,000
계		19,685.75		42,976,175

※기호1토지 평가대상면적(유재우지분, 1/4)

2) 거래사례비교법에 의한 평가

① 평가개요

토지는 대상토지(기호1,2)와 인근지역 및 동일수급권 유삿역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

② 토지가액 산출근거

가. 비교 거래사례 선정

가) 인근 거래사례 현황

(단양군 어상천면)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래사 례1	율곡리 산70-***	임	53,554	2021.11.24	1,120	매매	농림지역	맹지
거래 사례2	심곡리 산41-***	임	58,116	2023.08.01	730	매매	농림지역	맹지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래사 례3	율곡리 산84-**	임	8,602	2022.07.12	2,441	매매	농림지역 보전관리	맹지, 농림 약77% 보관 약23%
거래사 례4	연곡리 788-**-외	임	1,887	2023.11.21	11,340	매매	계획관리	맹지, 임야 2필지
거래사 례5	연곡리 산131-**-	임	4,453.5	2022.02.23	6,736	매매	계획관리	맹지
거래사 례6	연곡리 788-**-	임	712	2021.03.26	21,137	매매	계획관리	세로(가)
거래사 례7	연곡리 788-**-	임	435	2021.03.26	25,402	매매	계획관리	세로(가)

나) 비교 거래사례 선정사유

본건 토지(기호1,2) 인근지역 및 동일수급권 유사지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 기호1토지는 거래사례1, 기호2토지는 거래사례6을 각각 선정하였음.

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시 점 수 정

(충북 단양군)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2021.11.24. ~ 2025.08.01. (거래사례1, 농림지역)	2.820% (1.02820)	2021.11.01~2021.11.30:0.259 2021.12.01~2021.12.31:0.280 2022.01.01~2022.12.31:1.376 2023.01.01~2023.12.31:0.334 2024.01.01~2024.12.31:0.462 2025.01.01~2025.06.30:0.270 2025.06.01~2025.06.30:0.010 $(1+0.00259*7/30)*(1+0.00280)*(1+0.01376)*(1+0.00334)*(1+0.00462)*(1+0.00270)*(1+0.00010*32/30) \approx 1.02820$
2021.03.26. ~ 2025.08.01. (거래사례6, 계획관리)	7.154% (1.07154)	2021.03.01~2021.03.31:0.256 2021.04.01~2021.04.30:0.242 2021.05.01~2021.05.31:0.236 2021.06.01~2021.06.30:0.281 2021.07.01~2021.07.31:0.158 2021.08.01~2021.08.31:0.184 2021.09.01~2021.09.30:0.147 2021.10.01~2021.10.31:0.211 2021.11.01~2021.11.30:0.210 2021.12.01~2021.12.31:0.180 2022.01.01~2022.12.31:1.814 2023.01.01~2023.12.31:1.202 2024.01.01~2024.12.31:1.470 2025.01.01~2025.06.30:0.480 2025.06.01~2025.06.30:0.077 $(1+0.00256*6/31)*(1+0.00242)*(1+0.00236)*(1+0.00281)*(1+0.00158)*(1+0.00184)*(1+0.00147)*(1+0.00211)*(1+0.00210)*(1+0.00180)*(1+0.01814)*(1+0.01202)*(1+0.01470)*(1+0.00480)*(1+0.00077*32/30) \approx 1.07154$

※2025년 07월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 06월 변동률을 연장 적용하였음

라. 지역요인 비교

※대상 토지(기호1)는 거래사례1과 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시
 됨(1.00)

※대상 토지(기호2)는 거래사례6과 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시
 됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

가) 기호1토지와 거래사례1 비교

개 별 요 인 비 교			기호1토지 / 거래사례1	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	유사함
		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	1.05	경사 등 자연조건에서는 기호1토지는 거래사례1 보다 다소 우세함
	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	1.01	행정적조건에서 기호1토지의 용도지역은 농림 약98%, 보관 약2%로서 전체가 농림인 거래사례1 보다 다소 우세함
		국, 독립공원, 보안림, 사방 지의 지정 등의 규제		
		기타 규제 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			1.061	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나)기호2토지와 거래사례6 비교

개 별 요 인 비 교			기호2토지 / 거래사례6	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.80	도로(임도)의 폭 등 가로 조건에서 기호2토지는 거래사례6 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	1.00	유사함
	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	유사함
		국, 도립공원, 보안림, 사방 지의 지정 등의 규제		
		기타 규제 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가 결정

상기 제 요인을 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/㎡)
기호1 토지	1,120	1.00	1.02820	1.00	1.061	1,221	1,200
기호2 토지	21,137	1.00	1.07154	1.00	0.800	18,119	18,000

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	평가대상 면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	74,579*1/4	18,644.75	1,200	22,373,700
기호2토지	1,041	1,041	18,000	18,738,000
계		19,685.75		41,111,700

※기호1토지 평가대상면적(유재우지분, 1/4)

3) 토지 감정평가액 결정 의견

① 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
본건 토지 (기호1,2토지)	42,976,175	41,111,700	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래 사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

③ 토지 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	평가대상 면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	74,579*1/4	18,644.75	1,300	24,238,175
기호2토지	1,041	1,041	18,000	18,738,000
계		19,685.75		42,976,175

※기호1토지 평가대상면적(유재우지분, 1/4)

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 충북 단양군 어상천면 심곡리 소재 "심곡삼거리" 북동측 안근에 위치하고 있는 부동산(기호1토지: 임야 1필지) 및 어상천면 연곡리 소재 "연곡삼거리" 북측 인근에 위치하고 있는 부동산(기호2토지:"임야" 1필지)이며, 주위는 농촌주택, 농경지, 과수원, 임야 등으로 형성된 지역으로서 주위환경은 보통임

(2) 교통상황

- 1)기호1토지: 지적도상 맹지이나 지방도로에서 기호1토지까지 비포장 임도가 개설되어 있어 오프로드 차량은 접근 가능하며, 인근으로 통과하는 지방도로에 버스승강이 소재하고 있어 교통상황 보통임.
- 2)기호2토지: 지적도상 맹지이나 비포장 임도(농로)가 일부 접하고 있으며, 인근으로 통과하는 지방도로에 버스승강장이 소재하고 있어 교통상황 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 1)기호1토지: 형태는 부정형 토지로서 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.
- 2)기호2토지: 형태는 부정형 토지로서 잡목이 자생하고 있는 자연림임.

(4) 인접 도로상태

- 1)기호1토지: 지적도상 맹지이나 지방도로에서 기호1토지까지 비포장 임도가 개설되어 있음
- 2)기호2토지: 지적도상 맹지이나 비포장 임도(농로)와 일부 접하고 있음

(5) 토지이용계획 및 제한상태

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) | |

기호1토지

농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(2025-06-11)(일부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가축사육제한구역(2025-06-11)(주거밀집지역 2,000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 임업용산지(보전산지)(산지관리법), 준보전산지(산지관리법), 공장설립승인 지역(2016-11-28)(수도법), 한강폐기물 매립시설 설치제한지역(한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률)

기호2토지

계획관리지역, 가축사육제한구역(2025-06-11)(일부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 준보전산지(산지관리법), 한강폐기물 매립시설 설치제한지역(한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률)

(6) 제시목록 외의 물건

없 음

(7) 공부와의 차이

없 음

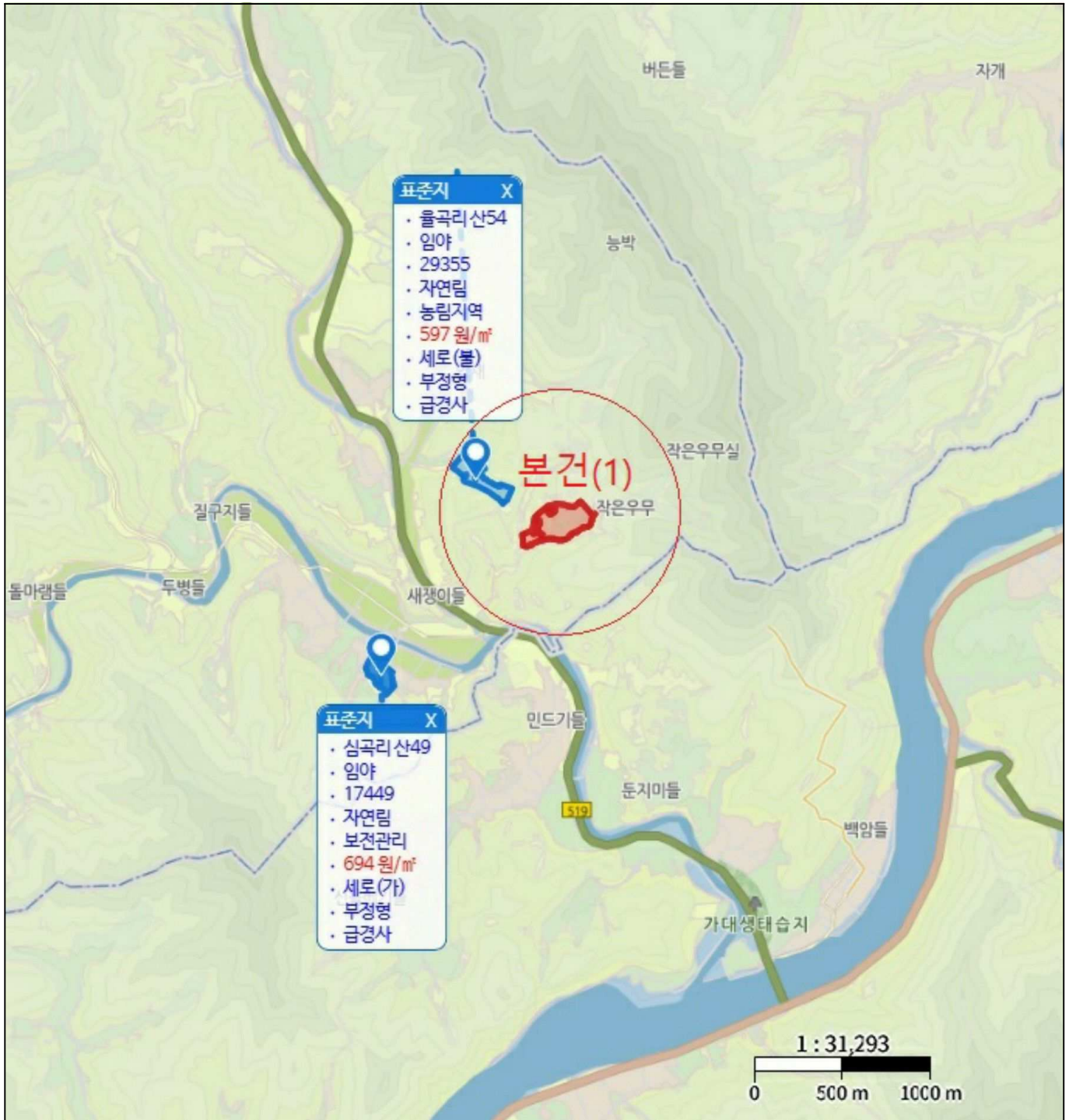
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임

광역 위치도(기호1토지)



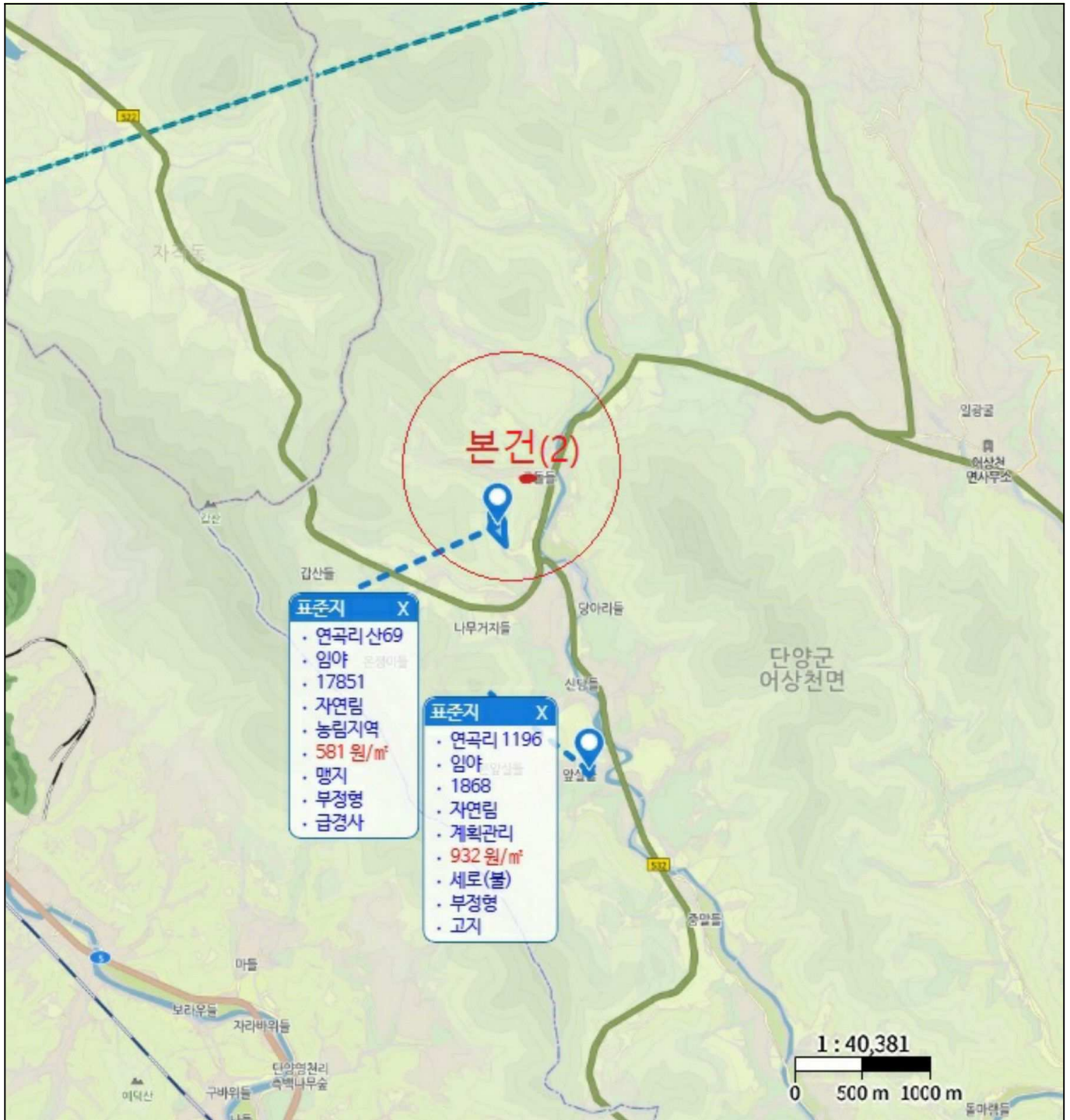
소재지 충청북도 단양군 단양읍 심곡리 산12외



광역위치도(기호2토지)



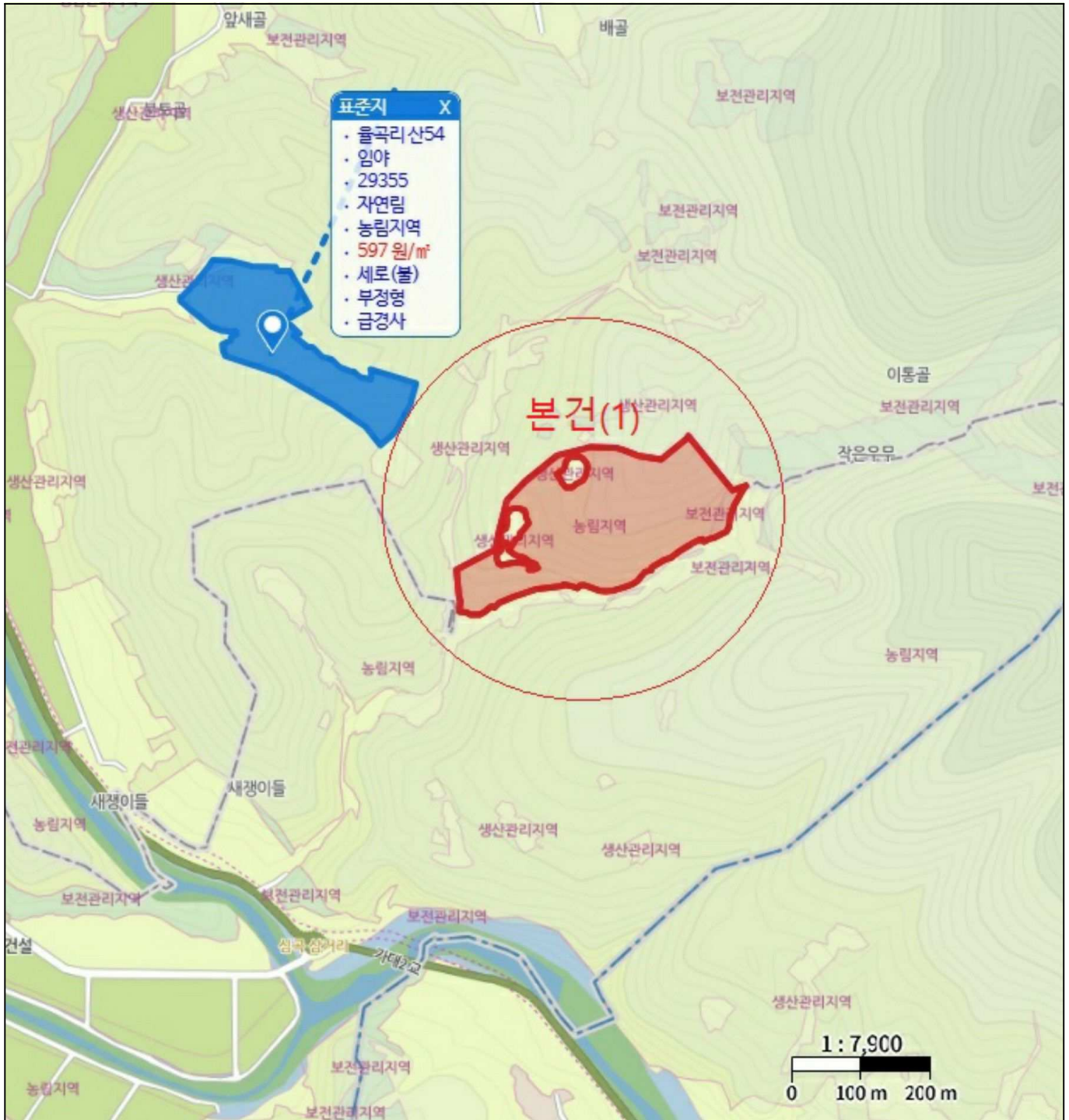
소재지 충청북도 단양군 단양읍 심곡리 산12외



위 치 도(기호1토지)



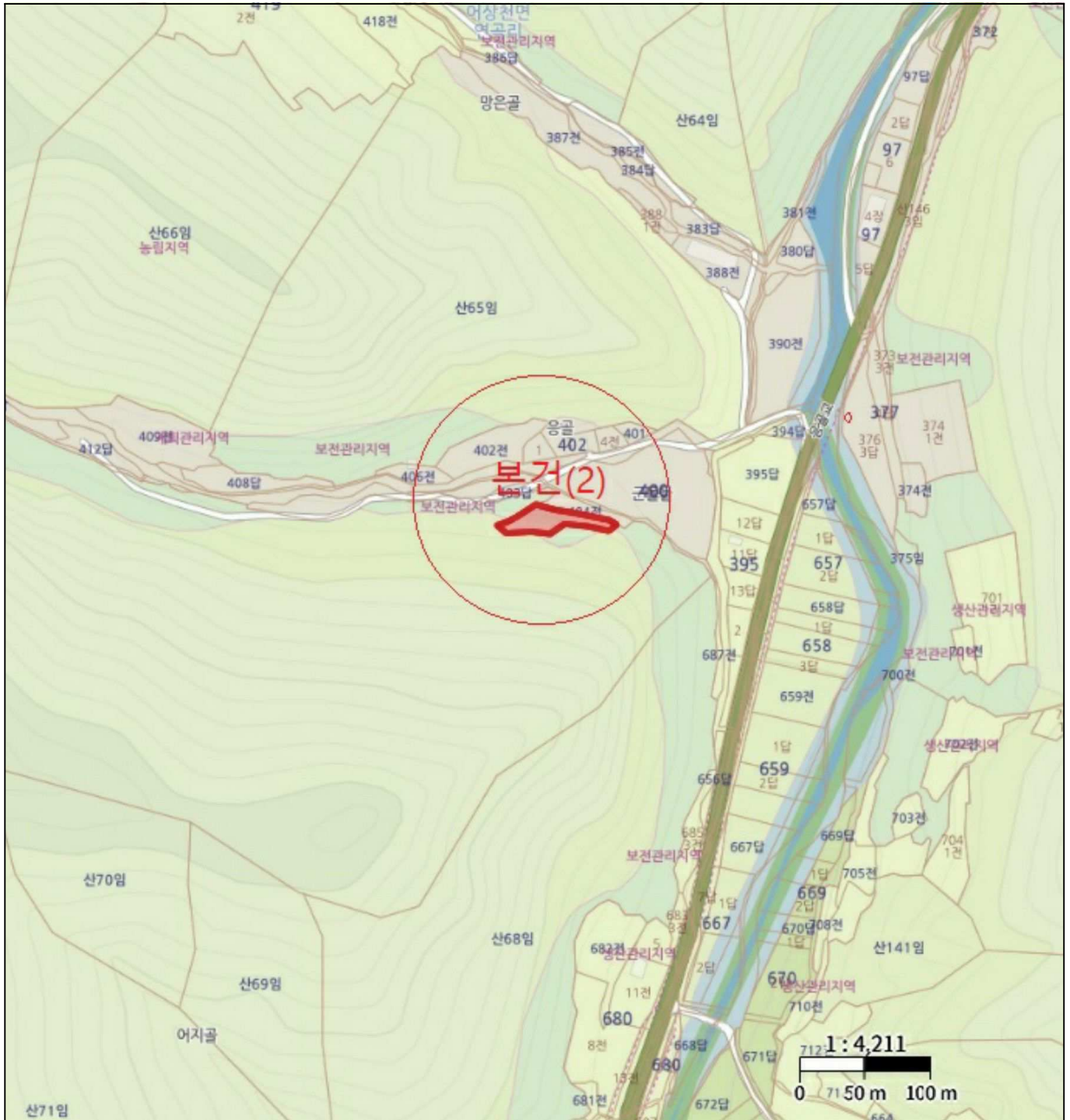
소재지 충청북도 단양군 단양읍 심곡리 산12외



위치도(기호2토지)



소재지 충청북도 단양군 단양읍 심곡리 산12외

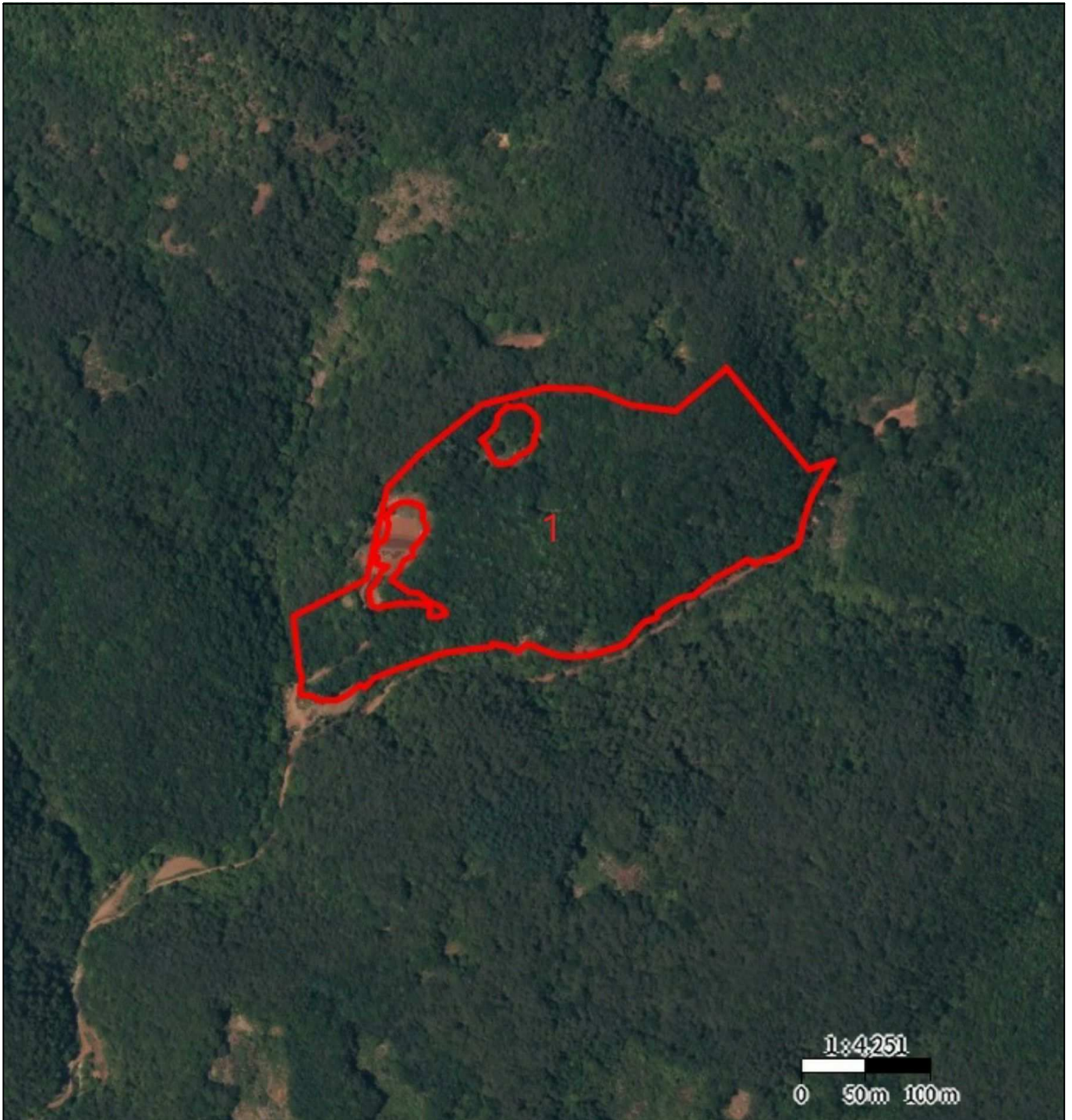


항공도면(기호1토지)



소재지

충청북도 단양군 단양읍 심곡리 산12외

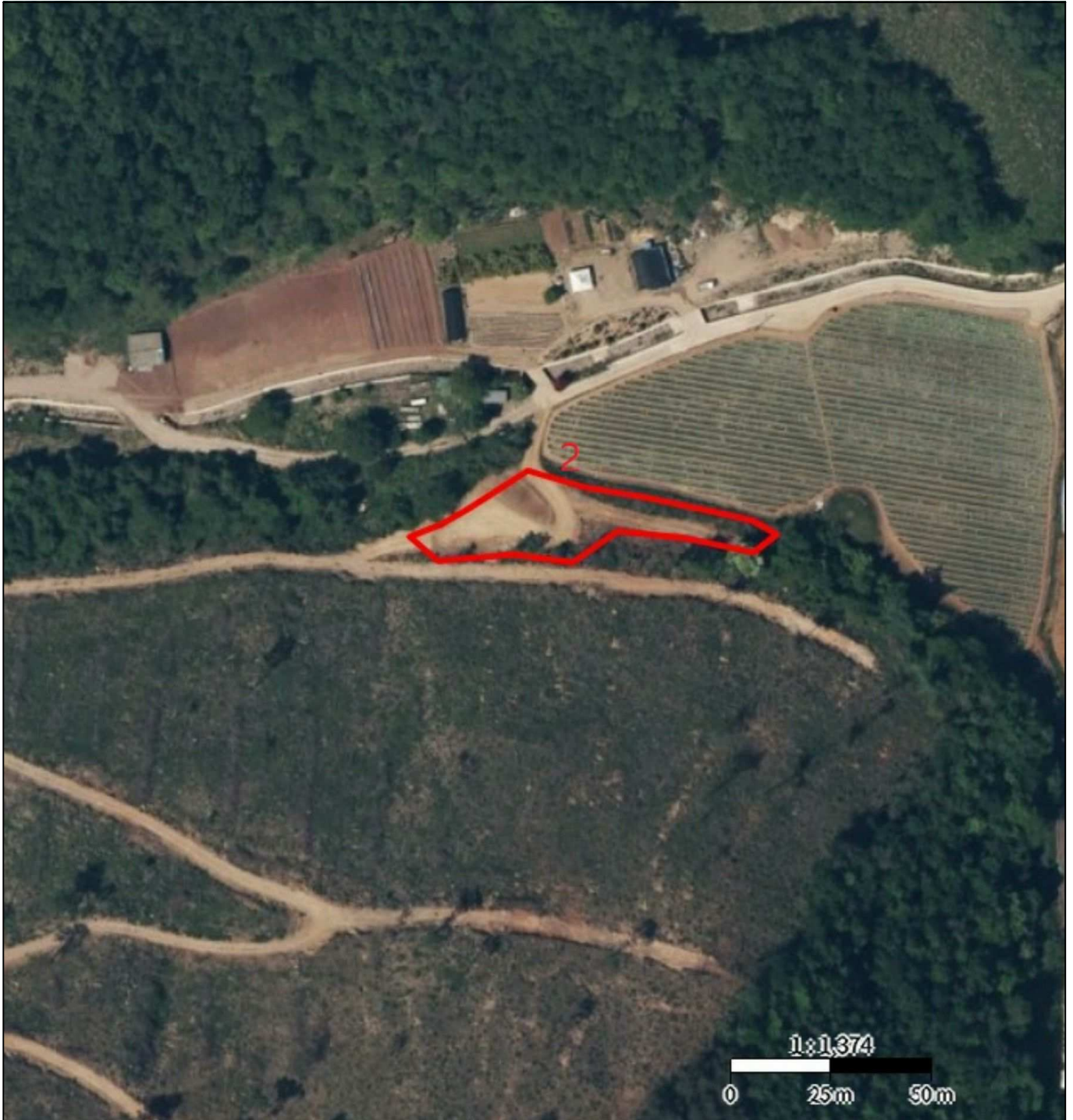


항공도면(기호2)



소재지

충청북도 단양군 단양읍 심곡리 산12외



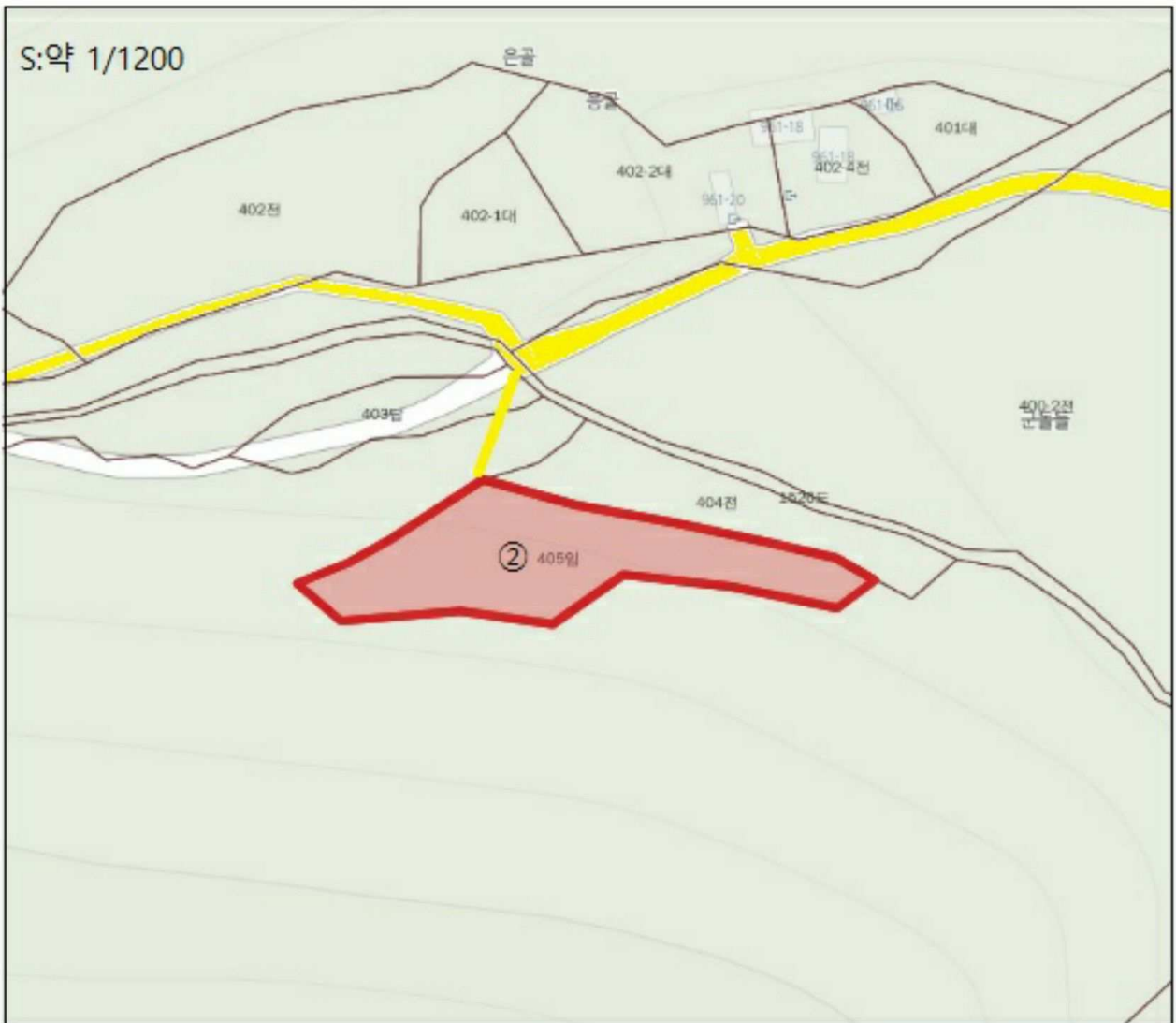
지 적 도(기호1토지)



- 농림지역
- 보전관리지역

본건 기호1토지: 심곡리 산12, 임야 74,579m² 중 유재우지분(1.4)

지 적 도(기호2토지)

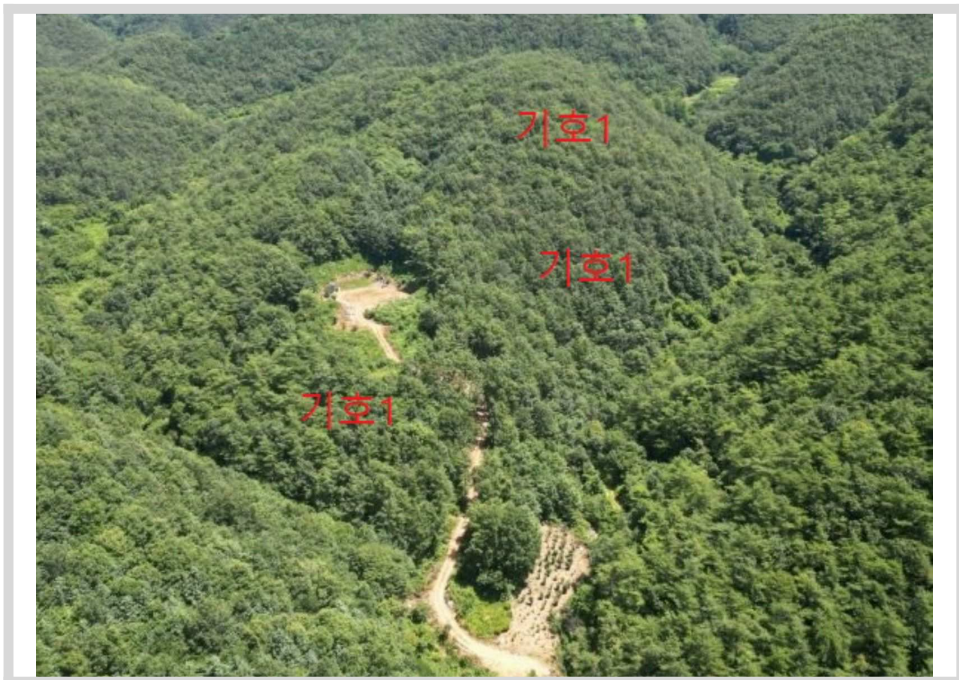


본건 기호2토지: 연곡리 405, 임야 1,041m²

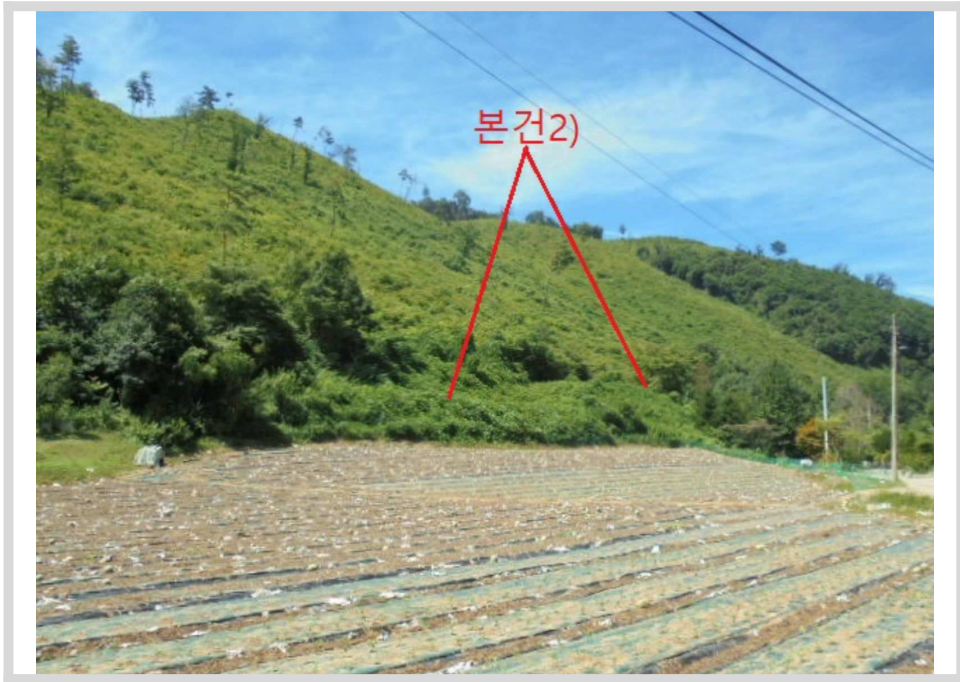
사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지

