

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 장민규 소유물건(2025타경5374)

의뢰인: 청주지방법원 제천지원
사법보좌관 김학상

감정평가서번호: Capital2507-1-118



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
지윤환



(인)

감정평가액	삼천일백오십만육천칠백원정(₩31,506,700.-)					
의뢰인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 제천지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	장민규 (2025타경5374)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.25	2025.07.23 ~ 2025.07.25	2025.07.28	
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	10,055	토지	10,055	-	31,506,700
		이	하	여	백	
	합 계					₩31,506,700

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 적성면 하원곡리	106-2	임야	보전관리지역	945	945	4,100	3,874,500	
2	충청북도 단양군 적성면 하원곡리	106-4	임야	보전관리지역	1,388	1,388	4,100	5,690,800	
3	충청북도 단양군 적성면 하원곡리	산10-2	임야	농림지역 보전관리지역	6,942	6,942	2,700	18,743,400	
4	충청북도 단양군 적성면 하원곡리	106-3	임야	보전관리지역	780	780	4,100	3,198,000	
합 계								₩31,506,700.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요

1. 평가목적

본건은 충북 단양군 적성면 하원곡리 소재 “고란마을” 남서측 인근에 위치하고 있는 부동산(“임야” 4필지)으로서 청주지방법원 제천지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

충북 단양군 적성면 하원곡리 106-2 외 3필지, 토지									
	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	하원곡리 106-2	945	임야	자연림	보전 관리	맹지	부정형 급경사	897
	2	하원곡리 106-4	1,388	임야	자연림	보전 관리	맹지	부정형 급경사	6,620
	3	하원곡리 산10-2	6,942	임야	자연림	농림 지역 보전 관리	맹지	부정형 급경사	667
	4	하원곡리 106-3	780	임야	자연림	보전 관리	맹지	사다리 급경사	6,620

3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.07.25 로함.

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.07.23.~25 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 토지(기호1~4)는 임야임.
- 2)기호1토지는 용도지역이 보전관리지역이며, 토지에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.
- 3)기호2토지는 용도지역이 보전관리지역이며, 토지에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.
- 4)기호3토지는 용도지역이 대부분 농림지역(약85.7%), 일부 보전관리지역(약14.3%)이며, 토지에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.
- 5)기호4토지는 용도지역이 보전관리지역이며, 토지에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.
- 6)기호1~4토지에 소나무, 참나무 등 자생하고 있는 수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음.
- 7)본건 토지(기호1~4)는 각각 목측, 항공도면 및 지형지물을 이용하여 개략적으로 확인하였으며, 첨부 사진상의 적색선은 개략적인 것으로서 본건 토지 각각 및 인접 토지와의 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(기호1~4)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(기호1~4)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 적성면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	하원곡리 산30-4	임야	988	자연림	보전관리	맹지	부정형 급경사	889
B	대가리 392-1 (지번 변경 산54)	임야	14,388.2 (현재 13,884)	자연림	보전관리	맹지	부정형 급경사	624
C	파랑리 251	임야	2,939	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	738
D	매포읍 도곡리 산47	임야	24,992	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	771

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호1~4)는 인근지역 및 동일수급권 유사지역의 공시지가 표준지 중 본건과 제반 입지여건이 유사 하고, 가격형성에 있어서 유사하고, 비교성이 있는 표준지 중 기호1,2,4토지는 표준지A), 기호3토지는 표준지C)를 비교 표준지로 각각 선정하였음.

다) 비교 표준지의 선정

(단양군 적성면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	
기호1,2,4토지	표준지 A	하원곡리 산30-4	임	988	자연림	보전관리	맹지	부정형 급경사	889
기호3 토지	표준지 C	파랑리 251	임	2,939	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	738

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 보전관리지역 및 농림지역의 경우 공시지가 기준일(2025.01.01)로 부터 기준시점 현재(2025.07.25)까지 지가변동률은 아래와 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.07.25. (표준지A, I, 보전관리지역)	0.253% (1.00253)	2025.01.01.~2025.06.30.:0.235 2025.06.01.~2025.06.30.:0.022 $(1+0.00235)*(1+0.000722*25/30) \approx 1.00253(0.253\%)$
2025.01.01. ~ 2025.07.25. (표준지C, 농림지역)	0.278% (1.00278)	2025.01.01.~2025.06.30.:0.270 2025.06.01.~2025.06.30.:0.010 $(1+0.00270)*(1+0.00010*25/30) \approx 1.00278(0.278\%)$

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

다. 지역요인 비교

※대상 토지(기호1,2,4)는 표준지A와 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대
등시됨(1.00)

※대상 토지(기호3)는 표준지C와 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨
1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

가) 기호1,2,4토지와 표준지A 비교

개 별 요 인 비 교			기호1,2,4토지 / 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	1.05	인근취락, 반출지점까지의 거리 등 접근조건에서 기호1,2,4토지는 표준지A 보다 다소 우세함
		반출지점까지의 거리 등		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.80	경사 등 자연조건에서는 기호1,2,4토지는 표준지A 보다 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	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			0.840	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 기호3토지와 표준지C 비교

개 별 요 인 비 교			기호3토지 / 표준지C	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 조 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	1.05	반출지점, 인근취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호3토지는 표준지C 보다 다소 우세함
		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			
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.05	행정적요인에서 기호3토지는 용도지역이 농림 약85.7%, 보관 약14.3%로서 전체가 농림인 표준지C 보다 다소 우세함
		국, 도립공원, 보안림, 사방지의 지정 등의 규제		
		기타 규제 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			1.103	

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 적성면) (자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래사 례1	하원곡리 105-***	목	10,834	2023.02.03	4,022	매매	보전관리	맹지, 현황 임야
거래 사례2	하원곡리 산4-***	임	9,917	2021.08.06	9,580	매매	보전관리 농림지역	세로(가), 보관 약69%, 농림 약 39%
거래사 례3	하원곡리 404-***	임	1,240	2024.10.01	10,887	매매	보전관리	세로(불)
거래사 례4	파랑리 산50-***	임	19,835	2021.12.04	3,781	매매	보전관리	세로(불)
거래사 례5	파랑리 산47-***	임	35,781	2021.12.24	3,130	매매	농림지역 보전관리	세로(불), 농림 약86%, 보관 약14%
거래사 례6	파랑리 산87-***	임	52,382	2024.04.03	2,863	매매	농림지역 보전관리	맹지, 농림 약93% 보관 약7%
평가사 례1	상원곡리 산13-***	임	15	2021.08.20	7,050	보상	보전관리	맹지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(단양군 적성면)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
평가사 례2	상원곡리 산4-**	임	52	2021.08.20	7,600	보상	보전관리	맹지
평가사 례3	파랑리 산4-**	임	289	2021.05.31	3,060	보상	농림지역	세로(불)
평가사 례4	파랑리 산94-**	임	114	2021.05.20	3,750	보상	농림지역	소로한면
평가사 례5	매포읍 도곡리 산29-**	임	45,097	2024.03.26	1,185	매입	농림지역	맹지

㉞ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호1~4)의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 표준지A 적용하는 기호1,2,4토지는 평가사례1, 표준지C를 적용하는 기호3토지는 평가사례3을 각각 선정하였음.

㉟ 시점수정

(충북 단양군)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2021.08.20. ~ 2025.07.25. (평가사례1,보전관리)	4.205% (1.04205)	2021.08.01~2021.08.31:0.178 2021.09.01~2021.09.30:0.242 2021.10.01~2021.10.31:0.212 2021.11.01~2021.11.30:0.213 2021.12.01~2021.12.31:0.172 2022.01.01~2022.12.31:1.434 2023.01.01~2023.12.31:0.612 2024.01.01~2024.12.31:0.929 2025.01.01~2025.06.30:0.235 2025.06.01~2025.06.30:0.022 $(1+0.00178*12/31)*(1+0.00242)*(1+0.00212)*(1+0.00213)*(1+0.00172)*(1+0.01434)*(1+0.00612)*(1+0.00929)*(1+0.00235)*(1+0.00022*25/30) \approx 1.04205$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2021.05.31. ~ 2025.07.25. (평가사례3, 농림지역)	4.204% (1.04204)	2021.05.01~2021.05.31:0.170 2021.06.01~2021.06.30:0.167 2021.07.01~2021.07.31:0.226 2021.08.01~2021.08.31:0.247 2021.09.01~2021.09.30:0.278 2021.10.01~2021.10.31:0.219 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 $(1+0.00170*1/31)*(1+0.00167)*(1+0.00226)$ $*(1+0.00247)*(1+0.00278)*(1+0.00219)*$ $(1+0.00259)*(1+0.00280)*(1+0.01376)*(1+0$ $.00334)*(1+0.00462)*(1+0.00270)*(1+0.00$ $010*25/30) \approx 1.04204$

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

㉔ 지역요인 비교

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

※표준지C는 평가사례3과 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 개별요인 비교

㉔표준지A와 평가사례1 비교

비 교 항 목	표준지A/ 평가사례1	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
접 근 조 건	0.70	인근취락, 반출지점까지의 거리 등 접근조건에서 표준지A는 평가사례1 보다 열세함	-
자 연 조 건	0.95	경사 등 자연조건에서 표준지A는 평가사례1 보다 다소 열세함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
격 차 을 계	0.665		

㉔표준지C와 평가사례3 비교

비 교 항 목	표준지C /평가사례3	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	0.85	가로조건에서 표준지C는 평가사례3 보다 열세함	-
접 근 조 건	0.90	접근조건에서 표준지C는 평가사례3 보다 열세함	-
자 연 조 건	1.00	표준지C는 평가사례3과 유사함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지C는 평가사례3과 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지C는 평가사례3과 유사함	-
격 차 을 계	0.765		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 격차율 산정

평가사례1 기준 표준지A 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 1	7,050	1.00	1.04205	1.00	0.665	4,885

평가사례3 기준 표준지C 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 3	3,060	1.00	1.04204	1.00	0.765	2,439

시점수정한 공시지가 표준지A 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	889	1.00253			891

시점수정한 공시지가 표준지C 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지C	738	1.00278			740

평가사례1 기준 표준지A 가액과 시점수정한 공시지가 표준지A 가액의 격차율			
구분	평가사례1 기준 표준지A가액	시점수정한 공시지가 표준지A가액	격차율
기호1,2,4도지	4,885	891	5.48

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가사례3 기준 표준지C 가액과 시점수정한 공시지가 표준지C 가액의 격차율			
구 분	평가사례3 기준 표준지C가액	시점수정한 공시지가 표준지C가액	격차율
기호3토지	2,439	740	3.30

㉔ 인근지 지가수준

용 도 지 역	토 지 용 도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
보전관리지역	임야	3,000원/㎡ ~ 10,000원/㎡	
농림지역	임야	1,500원/㎡ ~ 5,000원/㎡	

다) 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 토지(기호1~4) 중 기호1,2,4토지는 5.48, 기호3토지는 3.30을 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/㎡)
기호1,2,4토지	889	1.00253	1.00	0.840	5.48	4,102	4,100
기호3토지	738	1.00278	1.00	1.103	3.30	2,693	2,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1지	945	4,100	3,874,500
기호2토지	1,388	4,100	5,690,800
기호3토지	6,942	2,700	18,743,400
기호4토지	780	4,100	3,198,000
계	10,055		31,506,700

2) 거래사례비교법에 의한 평가

① 평가개요

토지는 대상토지(기호1~4)와 인근지역 및 동일수급권 유사역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 자가변동률, 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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(단양군 적성면)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래사 례1	하원곡리 105-**	목	10,834	2023.02.03	4,022	매매	보전관리	맹지, 현황 임야
거래 사례2	하원곡리 산4-**	임	9,917	2021.08.06	9,580	매매	보전관리 농림지역	세로(가),보관 약69%, 농림 약 39%
거래사 례3	하원곡리 404-**	임	1,240	2024.10.01	10,887	매매	보전관리	세로(불)
거래사 례4	파랑리 산50-**	임	19,835	2021.12.04	3,781	매매	보전관리	세로(불)
거래사 례5	파랑리 산47-**	임	35,781	2021.12.24	3,130	매매	농림지역 보전관리	세로(불), 농림 약86%, 보관 약14%
거래사 례6	파랑리 산87-**	임	52,382	2024.04.03	2,863	매매	농림지역 보전관리	맹지, 농림 약93% 보관 약7%

나) 비교 거래사례 선정사유

본건 토지(기호1~4) 인근지역 및 동일수급권 유사지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 기호1,2,4토지는 거래사례1, 기호3토지는 거래사례5를 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
2023.02.03. ~ 2025.07.25. (거래사례1,보전관리)	1.833% (1.01833)	2023.02.01~2023.02.28:-0.009 2023.03.01~2023.03.31:-0.001 2023.04.01~2023.04.30:0.022 2023.05.01~2023.05.31:-0.014 2023.06.01~2023.06.30:0.065 2023.07.01~2023.07.31:0.015 2023.08.01~2023.08.31:0.024 2023.09.01~2023.09.30:0.193 2023.10.01~2023.10.31:0.128 2023.11.01~2023.11.30:0.094 2023.12.01~2023.12.31:0.121 2024.01.01~2024.12.31:0.929 2025.01.01~2025.06.30:0.235 2025.06.01~2025.06.30:0.022 $(1-0.00009*26/28)*(1-0.00001)*(1+0.00022)*(1-0.00014)*(1+0.00065)*(1+0.00015)*(1+0.00024)*(1+0.00193)*(1+0.00128)*(1+0.00094)*(1+0.00121)*(1+0.00929)*(1+0.00235)*(1+0.00022*25/30) \approx 1.01833$
2021.12.24. ~ 2025.07.25. (거래사례5,농림지역)	2.543% (1.02543)	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 $(1+0.00280*8/31)*(1+0.01376)*(1+0.00334)*(1+0.00462)*(1+0.00270)*(1+0.00010*25/30) \approx 1.02543$

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

라. 지역요인 비교

※대상 토지(기호1,2,4)는 거래사례1과 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시
 됨(1.00)

※대상 토지(기호3)는 거래사례5와 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시
 됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

가) 기호1,2,4토지와 거래사례1 비교

개 별 요 인 비 교			기호1,2,4토지 / 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 기호1,2,4토지는 거래사례 보다 다소 우세함
	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	0.95	기호1,2,4,토지와 거래사례1은 현황 자연림이나 행정적요인에서 기호1,2,4토지는 지목이 임야, 거래사례1은 목장용지로서 기호1,2,4토지는 거래사례1 보다 다소 열세함
		국,도립공원,보안림,사방 지의 지정 등의 규제		
		기타 규제 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.998	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나)기호3토지와 거래사례5 비교

개 별 요 인 비 교			기호3토지 / 거래사례5	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.75	도로(임도)의 폭 등 가로 조건에서 기호3토지는 거래사례7 보다 열세함
		임도의 배치, 구조 등		
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.10	반출지점, 인근취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호3토지는 거래사례5 보다 우세함
		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	행정적요인에서 기호3토지는 용도지역이 농림 약85.7%, 보관 약14.3%이며, 거래사례5는 농림 약86%, 보관 약14%로서 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			0.825	

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/㎡)
기호1,2 ,4토지	4,022	1.00	1.01833	1.00	0.998	4,087	4,100
기호3 토지	3,130	1.00	1.02543	1.00	0.825	2,647	2,600

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1지	945	4,100	3,874,500
기호2토지	1,388	4,100	5,690,800
기호3토지	6,942	2,600	18,049,200
기호4토지	780	4,100	3,198,000
계	10,055		30,812,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 토지 감정평가액 결정 의견

① 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
본건 토지 (기호1~4토지)	31,506,700	30,812,500	

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(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1지	945	4,100	3,874,500
기호2토지	1,388	4,100	5,690,800
기호3토지	6,942	2,700	18,743,400
기호4토지	780	4,100	3,198,000
계	10,055		31,506,700

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 적성면 하원곡리 소재 "고란마을" 남서측 인근에 위치하고 있는 부동산("임야" 4필지)이며, 주위는 농촌주택, 농경지, 임야 등으로 형성된 지역으로서 주위환경은 보통임

(2) 교통상황

본건 토지(기호1~4)는 맹지로서 차량 접근 불가능하나 인근에 마을이 소재하여 교통상황 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 1)기호1,2,3토지: 토지의 형태는 각각 부정형 토지로서 소나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.
- 2)기호4토지: 토지의 형태는 사다리형 토지로서 소나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.

(4) 인접 도로상태

본건 토지(기호1~4)는 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1토지

보전관리지역, 가축사육제한구역(2025-06-11)(일부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 임업용산지(보전산지)(산지관리법)

기호2,4토지

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) | |

보전관리지역,가축사육제한구역(2025-06-11)(일부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),준보전산지(산지관리법)

기호3토지:

농림지역,보전관리지역,가축사육제한구역(2025-06-11)(일부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률),임업용산지(보전산지)(산지관리법),준보전산지(산지관리법)

(6) 제시목록 외의 물건

없 음

(7) 공부와의 차이

없 음

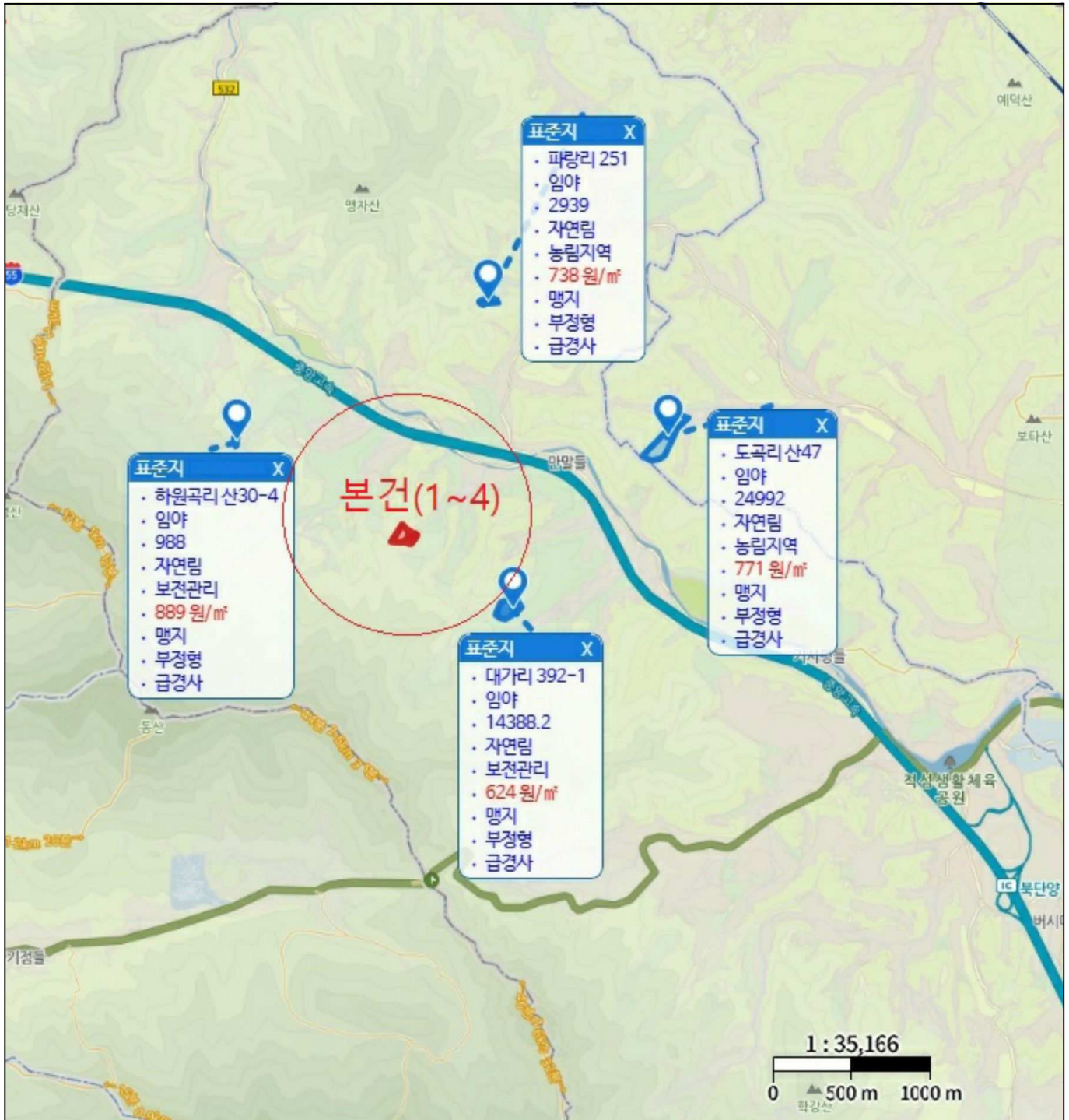
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임

광역위치도



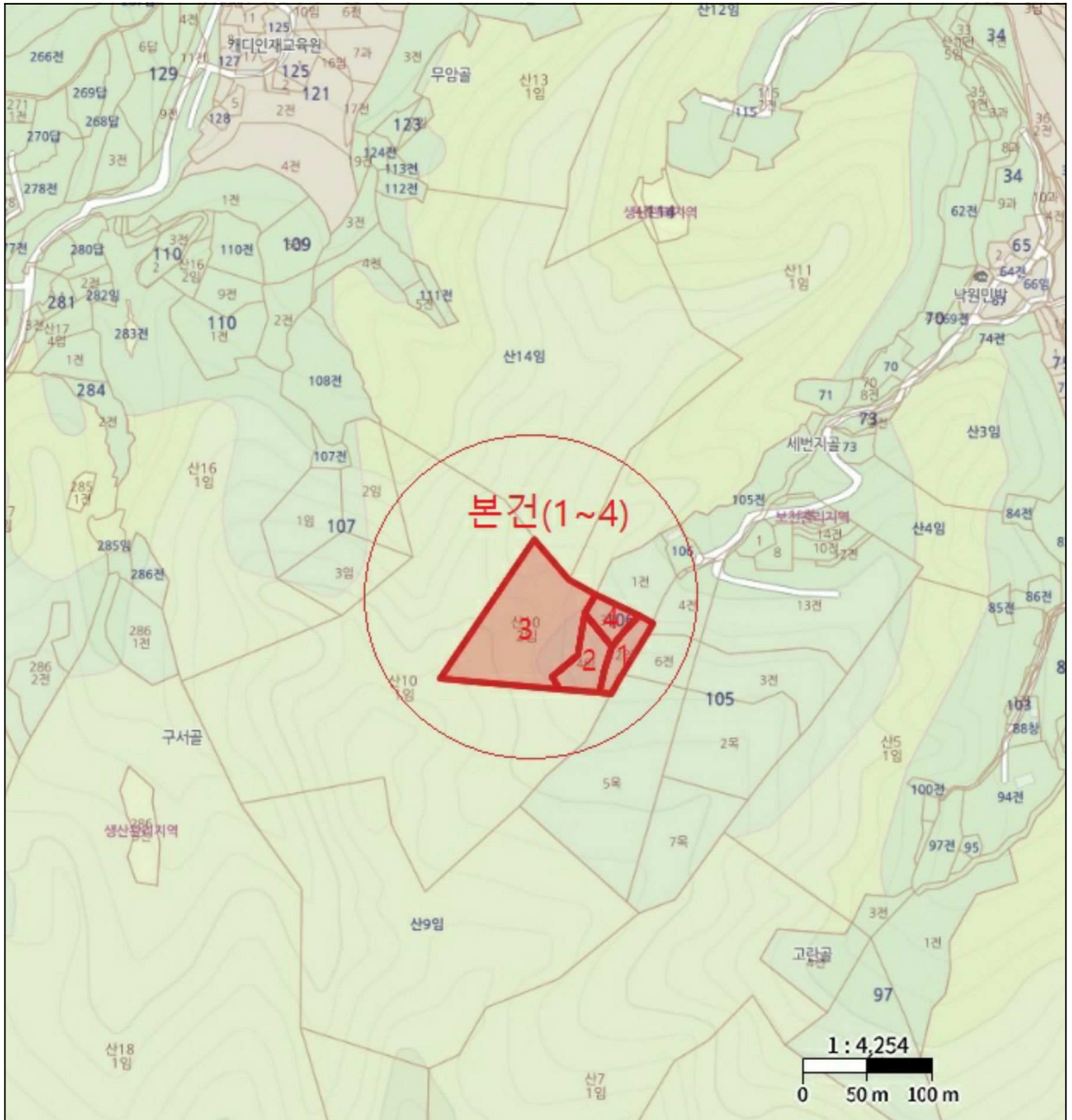
소재지 충청북도 단양군 적성면 하원곡리 106-2외



위치도



소재지 충청북도 단양군 적성면 하원곡리 106-2외



항공도면

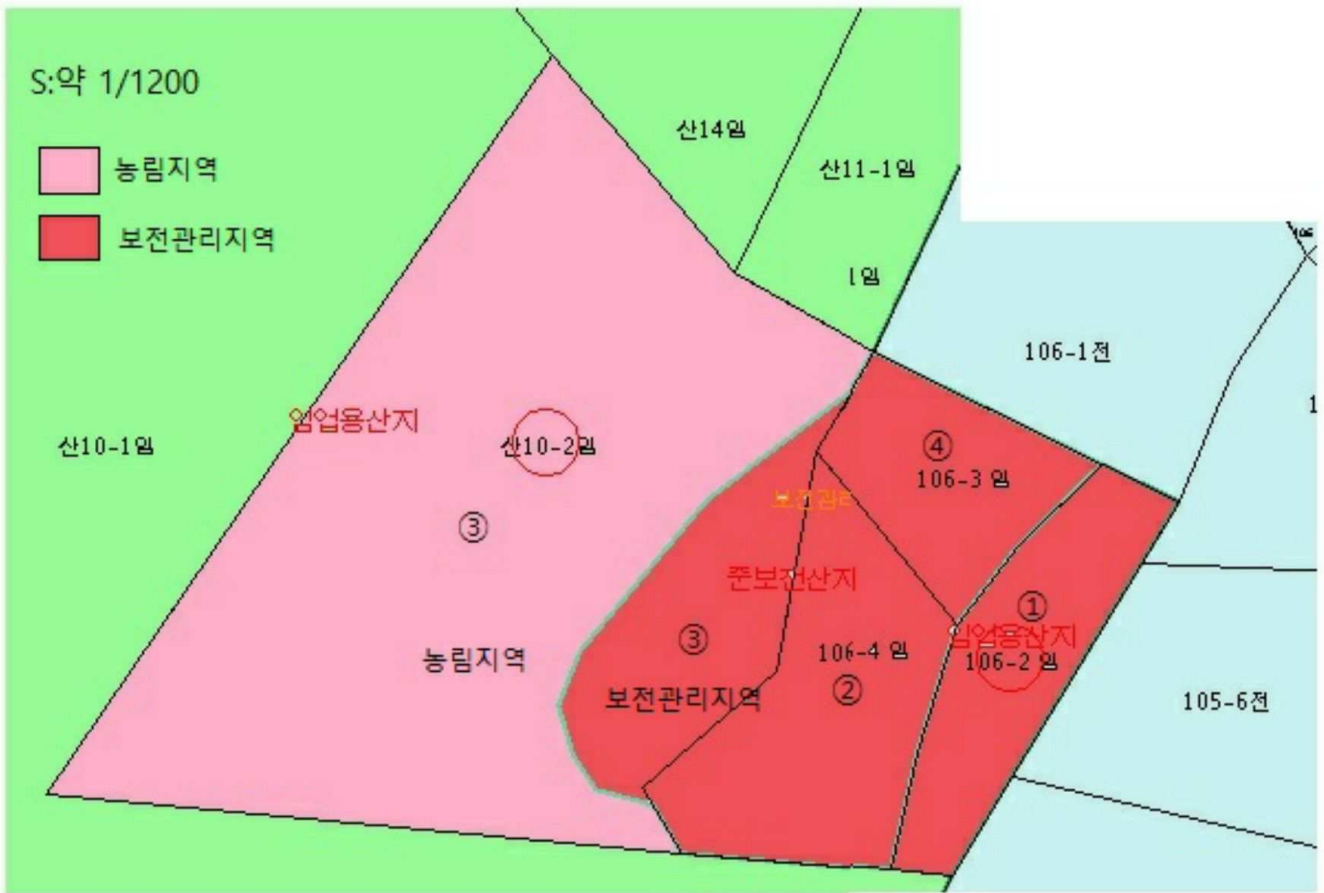


소재지

충청북도 단양군 적성면 하원곡리 106-2외



지 적 도



본건 토지

기호1토지: 하원곡리 106-2, 임야 945m²

기호2토지: 하원곡리 106-4, 임야 1,388m²

기호3토지: 하원곡리 산10-2, 임야 6,942m²

기호4토지: 하원곡리 106-3, 임야 780m²

사 진 용 지



사 진 용 지

