

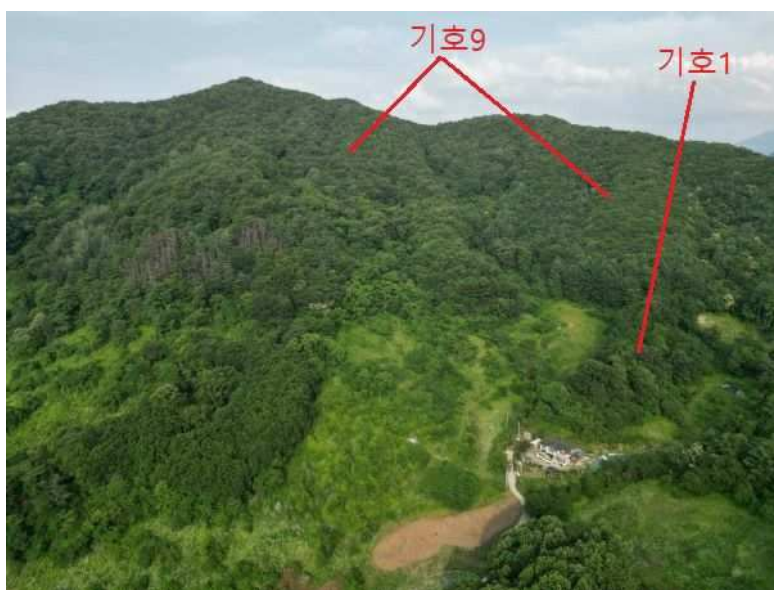
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사서호 외 2명
소유물건(2025타경5339)

의뢰인: 청주지방법원 제천지원
사법보좌관 김학상

감정평가서번호: Capital2506-1-90



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	삼십칠억육천오백일십일만칠천오백원정(₩3,765,117,500.-)					
의뢰인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 제천지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	주식회사서호 외 2명 (2025타경5339)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.19	2025.06.16 ~ 2025.06.19	2025.06.20	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,432,539 66정2단6무보 이	토지	2,089,663 하 여	- 백	3,765,117,500
	합계					₩3,765,117,500
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 제천시 한수면 덕곡리	산39-1	임야	농림지역	4,397	4,397	2,200	9,673,400	
2	충청북도 제천시 덕산면 신현리	산36	임야	농림지역	19,438	19,438	1,600	31,100,800	
3	충청북도 제천시 덕산면 신현리	산65-1	임야	농림지역 보전관리지역 생산관리지역	15정 3단 9무보 (46,170평)	152,628	2,600	396,832,800	
4	충청북도 제천시 덕산면 신현리	산64	임야	농림지역	7정6단8무보 (23,040평)	76,165	1,700	129,480,500	
5	충청북도 제천시 덕산면 신현리	산52-1	임야	농림지역 생산관리지역	21정 7단 9무보 (65,370평)	216,099	2,100	453,807,900	
6	충청북도 제천시 덕산면 신현리	산40-2	임야	농림지역	3정 4무보 (9,120평)	30,149	1,600	48,238,400	
7	충청북도 제천시 덕산면 신현리	산40-1	임야	농림지역	6정 8단보 (20,400평)	67,438	1,600	107,900,800	

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	
8	충청북도 제천시 한수면 덕곡리	산63-1	임야	농림지역 생산관리지역	50,156	50,156	2,200	110,343,200	
9	충청북도 제천시 한수면 덕곡리	산39	임야	농림지역 생산관리지역	78,319	78,319	1,600	125,310,400	
10	충청북도 제천시 백운면 운학리	산262-1	임야	농림지역 계획관리지역	63,058	63,058	2,800	176,562,400	
11	충청북도 제천시 봉양읍 구곡리	산181-4	임야	생산관리지역 농림지역	21,124	21,124	3,600	76,046,400	
12	충청북도 제천시 송학면 오미리	256-2	임야	농림지역 계획관리지역 생산관리지역	70,427	70,427	2,000	140,854,000	
13	충청북도 제천시 송학면 오미리	산28	임야	농림지역 보전관리지역	139,339	139,339	2,200	306,545,800	
14	충청북도 제천시 송학면 오미리	산70	임야	보전관리지역 계획관리지역	24,595	24,595	4,200	103,299,000	

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	
15	충청북도 제천시 송학면 오미리	산68	임야	보전관리지역 농림지역	15,868	15,868	2,900	46,017,200	
16	충청북도 제천시 송학면 오미리	산62	임야	농림지역 생산관리지역 보전관리지역	81,719	81,719	1,600	130,750,400	
17	충청북도 제천시 송학면 오미리	산60	임야	농림지역 보전관리지역 계획관리지역	94,512	94,512	1,900	179,572,800	
18	충청북도 제천시 송학면 송한리	산61	임야	농림지역 생산관리지역	170,579	170,579	1,300	221,752,700	
19	충청북도 제천시 송학면 송한리	산60	임야	농림지역 보전관리지역 생산관리지역	599,008	599,008	1,200	718,809,600	
20	충청북도 제천시 봉양읍 학산리	산51	임야	농림지역	11정 5단 6무보 (34,680평)	114,645	2,200	252,219,000	
합 계								₩3,765,117,500.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상 물건의 개요(기호1~9토지)

1. 평가목적

본건은 충북 제천시 한수면 덕곡리 소재 “골안마을” 남동측 인근에 위치하고 있는 부동산(기호1,9토지: 임야 2필지) 및 “음지말마을” 북서측 인근에 위치하고 있는 부동산(기호8토지: 임야 1필지) 및 덕산면 신현리 소재 “양달말마을” 북동측 및 북서측에 위치하고 있는 부동산(기호3,4,5토지: 임야 3필지) 및 북동측 근거리에 위치하고 있는 부동산(기호2,6,7토지: 임야 3필지)으로서 청주지방법원 제천지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

충북 제천시 한수면 덕곡리 산39-1 외 8필지, 토지									
	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	한수면 덕곡리 산39-1	4,397	임야	자연림	농림 지역	맹지	부정형 완경사	759
	2	덕산면 신현리 산36	19,438	임야	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	654
	3	신현리 산65-1	152,628	임야	자연림, 묘지	농림 지역 보전 관리 생산 관리	세로(가)	부정형 완경사 급경사	698
	4	신현리 산64	76,165	임야	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	654
	5	신현리 산52-1	216,099	임야	자연림	농림 지역 생산 관리	세로(가)	부정형 완경사 급경사	686
	6	신현리 산40-2	30,149	임야	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	654
	7	신현리 산40-1	67,438	임야	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	640

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	8	덕곡리 산63-1	50,156	임야	자연림	농림 지역 생산 관리	세로(가)	부정형 완경사 급경사	691
	9	덕곡리 산39	78,319	임야	자연림	농림 지역 생산 관리	맹지	부정형 급경사	738
	소계		694,789						

3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.06.19 로함.

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.06.16.~19 실시하였음.

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가조건

없 음

3. 그 밖의 사항

- 1)본건 토지(기호1~9)는 임야임.
- 2)기호1토지는 용도지역이 농림지역, 토지에 소나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임
- 3)기호2토지는 용도지역이 농림지역, 토지에 소나무,참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.
- 4)기호3토지는 용도지역이 대부분(약94.5%) 농림지역, 북측 일부(약5.5%) 보전관리지역,토지에 용계획확인서상 기재되어 있는 생산관리지역은 북서측 지적 경계선 부근 극히 일부이며,북측 일부 하천구역에 저촉되며, 토지에는 소나무,참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며,항공도면으로 일부에 분묘가 소재하고 있는 것으로 확인되나, 숲풀이 우거져 접근할 수 없었으며, 전체 면적 대비 과소 하므로 가격형성에 큰 영향 없을 것으로 판단되며, 추후 분묘기지권 등 법률관계가 성립할 수 있으므로 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 5)기호4토지는 용도지역이 농림지역이며, 토지에 소나무,참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 서측 극히 일부 하천구역에 저촉됨..
- 6)기호5토지는 용도지역이 대부분(약95.6%) 농림지역, 일부(약4.4%) 생산관리지역이며,토지에 일부는 소나무,참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 일부는 벌목한 후 잡목이 자생하고 있으며, 동측 일부는 “도로” 로 이용하고 있음.
- 7)기호6토지는 용도지역이 농림지역이며, 토지에 소나무,참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.
- 8)기호7토지는 용도지역이 농림지역이며, 토지에 소나무,참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.
- 9)기호8토지는 용도지역이 대부분(약98.2%) 농림지역, 일부(약1.8%) 생산관리지역이며,토지에 일부는 벌목한 후 잡목이 자생하고 있으며, 일부 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.
- 10)기호9토지는 용도지역이 농림지역이며, 토지에 소나무,참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.
- 11)기호1~9토지에 소나무,참나무 등 자생하고 있는 수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음.
- 12)본건 토지(기호1~9)는 목축,항공도면 및 지형지물을 이용하여 개략적으로 확인하였으며,본건 토지 상호간,인접 토지와와의 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(기호1~9)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(기호1~9)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

(제천시)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	한수면 덕곡리 산46	임야	22,612	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	776
B	덕곡리 74	임야	40,463	자연림	농림지역	맹지	부정형 고 지	533
C	덕산면 신현리 산56	임야	36,851	자연림	농림지역	소로한면	부정형 급경사	846
D	덕산면 수산리 산4-1	임야	59,107	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,160

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호1~9)는 인근지역 및 동일수급권 유사지역의 공시지가 표준지 중 본건과 제반 입지여건이 유사 하고, 가격형성에 있어서 유사하고, 비교성이 있는 표준지 중 기호1,8,9토지는 표준지A), 기호2,3,4,5,6,7토지는 표준지C)를 비교 표준지로 각각 선정하였음.

다) 비교 표준지의 선정

(제천시)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	
기호1,8 ,9토지	표준지 A	한수면 덕곡리 산46	임	22,612	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	776
기호2~7 토지	표준지 C	덕산면 신현리 산56	임	36,851	자연림	농림지역	소로한면	부정형 급경사	846

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 제천시 농림지역 경우 공시지가 기준일(2025.01.01)로 부터 기준시점 현재(2025.06.19)까지 지가변동률은 0.234%(1.00234)임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.06.19. (표준지A,C,농림지역)	0.234% (1.00234)	2025.01.01.~2025.04.30.:0.117 2025.04.01.~2025.04.30.:0.070 $(1+0.00117)*(1+0.00070*50/30) \approx$ 1.00234(0.234%)

※2025년 05월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 04월 변동률을 연장 적용하였음.

다. 지역요인 비교

※대상 토지(기호1,8,9)는 표준지A와 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대
등시됨(1.00)

※대상 토지(기호2,3,4,5,6,7)는 표준지C와 상호 근거리지역 및 인근지역에 소재하고
있어 지역요인 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

가) 기호1,8,9토지와 표준지A 비교

개 별 요 인 비 교			기호1 / 표준지A	기호8 / 표준지A	기호9 / 표준지A	비 고
조 건	항 목	세항목				
가 로 조 건	가로폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.25	1.00	도로(임도)의 폭 등 가로조건에서 기호1토지는 표준지A와 유사하며, 기호8토지는 표준지A 보다 우세하며, 기호9토지는 표준지A와 유사함
		임도의 배치, 구조 등				
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.00	1.00	1.00	유사함
		반출지점까지의 거리 등				
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.30	1.00	0.95	경사 등 자연조건에서는 기호1토지는 표준지A 보다 우세하며, 기호8토지는 표준지A와 유사하며, 기호9토지는 다소 열세함
	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	1.02	1.00	행정적요인에서 기호1,9토지는 표준지A와 유사하며, 기호8토지는 용도지역이 농림 약98.2%, 생관 약1.8%로서 전체가 농림인 표준지A 보다 다소 우세함
		국,도립공원, 보안림, 사방지의 지정 등의 규제				
		기타 규제 등				
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	1.00	유사함
		기타				
격차율 계			1.300	1.275	0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 기호2,3,6,7토지와 표준지C 비교

개 별 요 인 비 교			기호2,6,7 / 표준지C	기호3 / 표준지C	비 고
조 건	항 목	세항목			
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.70	0.90	도로(임도)의 폭 등 가로 조건에서 기호2,6,7토지는 표준지C 보다 열세하며, 기호3토지도 열세함
		임도의 배치, 구조 등			
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.00	1.00	유사함
		반출지점까지의 거리 등			
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.98	1.15	경사 등 자연조건에서 기호2,6,7토지는 표준지C 보다 다소 열세하며, 기호3토지는 표준지C 보다 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	1.00	1.05	행정적요인에서 기호2,6,7토지는 표준지C와 유사하며, 기호3토지는 용도지역이 농림 약94.5%, 보관 약5.5%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	1.00	유사함
		기타			
격차율 계			0.686	1.087	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다)기호4,5토지와 표준지C 비교

개 별 요 인 비 교			기호4 / 표준지C	기호5 / 표준지C	비 고
조 건	항 목	세항목			
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.70	0.85	도로(임도)의 폭 등 가로 조건에서 기호4토지는 표준지C 보다 열세하며, 기호5토지도 열세함
		임도의 배치, 구조 등			
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.00	1.00	유사함
		반출지점까지의 거리 등			
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.03	경사 등 자연조건에서 기호4토지는 표준지C와 유사하며, 기호5토지는 표준지C 보다 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	1.00	1.04	행정적요인에서 기호4토지는 표준지C와 유사하며, 기호5토지는 용도지역이 농림 약95.6%, 생관 약4.4%로서 전체가 농림인 표준지C 보다 다소 우세함
		국, 도립공원, 보안림, 사방 지의 지정 등의 규제			
		기타 규제 등			
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사함
		기타			
격차율 계			0.700	0.911	

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

① 인근 평가사례 및 거래사례

(제천시)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례1	한수면 덕곡리 산1-**	임	33,814	2023.08.03	820	매매	농림지역	맹지
거 래 사례2	덕곡리 산26-**	임	208,687	2023.03.23	1,505	매매	농림지역 계획관리	세로(가), 농림 약96%, 계관 약4%
거 래 사례3	신현리 산65-**	임	175,736	2022.03.18	1,024	매매	농림지역	맹지
거 래 사례4	신현리 산115-**	임	40,165	2022.09.02	1,095	매매	농림지역 생산관리	세로(불), 농림 약75.5%, 생관 약 24.5%
평 가 사례1	한수면 덕곡리 산26-**	임	208,687	2023.03.03	1,505	매수	농림지역 계획관리	세로(가), 농림 약96%, 계관 약4%
평 가 사례2	덕곡리 산1-**	임	33,814	2023.07.21	820	매수	농림지역	맹지
평 가 사례3	덕산면 수산리 산4-**	임	59,107	2021.05.06	2,500	시가 참고	농림지역	맹지
평 가 사례4	덕산면 성암리 산1-**	임	12,152	2024.07.01	3,600	공매	농림지역 보전관리	소로한면, 농림 약55%, 보관 약45%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호1~9)의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 표준지A 적용하는 기호1,8,9토지는 평가사례1, 표준지C를 적용하는 기호2~7토지는 평가사례3을 선정하였음.

㉕ 시점수정

(충북 제천시)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2023.03.03. ~ 2025.06.19. (평가사례1, 농림지역)	0.914% (1.00914)	2023.03.01~2023.03.31:-0.035 2023.04.01~2023.04.30:-0.011 2023.05.01~2023.05.31:-0.058 2023.06.01~2023.06.30:0.061 2023.07.01~2023.07.31:-0.066 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 2024.01.01~2024.12.31:0.744 2025.01.01~2025.04.30:0.117 2025.04.01~2025.04.30:0.070 $(1-0.00035*29/31)*(1-0.00011)*(1-0.00058)*(1+0.00061)*(1-0.00066)*(1-0.00007)*(1+0.00009)*(1+0.00028)*(1+0.00046)*(1-0.00034)*(1+0.00744)*(1+0.00117)*(1+0.00070*50/30)$ ≒ 1.00914
2021.05.06. ~ 2025.06.19. (평가사례3, 농림지역)	3.416% (1.03416)	2021.05.01~2021.05.31:0.182 2021.06.01~2021.06.30:0.135 2021.07.01~2021.07.31:0.153 2021.08.01~2021.08.31:0.117 2021.09.01~2021.09.30:0.151 2021.10.01~2021.10.31:0.118 2021.11.01~2021.11.30:0.148 2021.12.01~2021.12.31:0.192 2022.01.01~2022.12.31:1.346 2023.01.01~2023.12.31:-0.119 2024.01.01~2024.12.31:0.744 2025.01.01~2025.04.30:0.117 2025.04.01~2025.04.30:0.070 $(1+0.00182*26/31)*(1+0.00135)*(1+0.00153)*(1+0.00117)*(1+0.00151)*(1+0.00118)*(1+0.00148)*(1+0.00192)*(1+0.01346)*(1-0.00119)*(1+0.00744)*(1+0.00117)*(1+0.00070*50/30)$ ≒ 1.03416

※2025년 05월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 04월 변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 지역요인 비교

※표준지A는 평가사례1과 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

※표준지C는 평가사례3과 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

㉕ 개별요인 비교

㉔표준지A와 평가사례1 비교

비 교 항 목	표준지A/ 평가사례1	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	0.90	가로조건에서 표준지A는 평가사례1 보다 열세함	-
접 근 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
자 연 조 건	1.30	경사 등 자연조건에서 표준지A는 평가사례1 보다 열세함	-
행 정 적 조 건	0.96	행정적조건에서 표준지A는 평가사례1 보다 다소 열세함	-
기 타 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
격 차 을 계	1.123		

㉕표준지C와 평가사례3 비교

비 교 항 목	표준지C /평가사례3	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	1.30	표준지C는 평가사례3과 유사함	-
접 근 조 건	1.00	표준지C는 평가사례3과 유사함	-
자 연 조 건	0.70	경사 등 자연조건에서 표준지C는 평가사례3 보다 열세함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지C는 평가사례3과 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지C는 평가사례3과 유사함	-
격 차 을 계	0.910		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 격차율 산정

평가사례1 기준 표준지A 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 1	1,505	1.00	1.00914	1.00	1.123	1,705

평가사례3 기준 표준지C 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 3	2,500	1.00	1.03416	1.00	0.910	2,352

시점수정한 공시지가 표준지A 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	776	1.00234			777

시점수정한 공시지가 표준지C 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지C	846	1.00234			847

평가사례1 기준 표준지A 가액과 시점수정한 공시지가 표준지A 가액의 격차율			
구분	평가사례1 기준 표준지A가액	시점수정한 공시지가 표준지A가액	격차율
기호1,8,9토지	1,705	777	2.19

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가사례3 기준 표준지C 가액과 시점수정한 공시지가 표준지C 가액의 격차율			
구 분	평가사례3 기준 표준지C가액	시점수정한 공시지가 표준지C가액	격차율
기호2~7토지	2,352	847	2.78

㉔ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
농림지역	임야	1,000원/㎡ ~ 5,000원/㎡	
보전관리지역	임야	2,000원/㎡ ~ 12,000원/㎡	
생산관리지역	임야	2,000원/㎡ ~ 13,000원/㎡	

다) 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 토지(기호1~9) 중 기호1,8,9토지는 2.19, 기호2~7토지는 2.78을 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 비 교 치	개별요인 비 교 치	그 밖의 요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호1 토지	776	1.00234	1.00	1.300	2.19	2,214	2,200
기호8 토지	776	1.00234	1.00	1.275	2.19	2,171	2,200
기호9 토지	776	1.00234	1.00	0.950	2.19	1,618	1,600
기호2,6 ,7토지	846	1.00234	1.00	0.686	2.78	1,617	1,600
기호3 토지	846	1.00234	1.00	1.087	2.78	2,562	2,600
기호4 토지	846	1.00234	1.00	0.700	2.78	1,650	1,700
기호5 토지	846	1.00234	1.00	0.911	2.78	2,147	2,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	4,397	2,200	9,673,400
기호2토지	19,438	1,600	31,100,800
기호3토지	152,628	2,600	396,832,800
기호4토지	76,165	1,700	129,480,500
기호5토지	216,099	2,100	453,807,900
기호6토지	30,149	1,600	48,238,400
기호7토지	67,438	1,600	107,900,800
기호8토지	50,156	2,200	110,343,200
기호9토지	78,319	1,600	125,310,400
계	694,789		1,412,688,200

2) 거래사례비교법에 의한 평가

① 평가개요

토지는 대상토지(기호1~9)와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 토지가액 산출근거

가. 비교 거래사례 선정

가) 인근 거래사례 현황

(제천시)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례1	한수면 덕곡리 산1-**	임	33,814	2023.08.03	820	매매	농림지역	맹지
거 래 사례2	덕곡리 산26-**	임	208,687	2023.03.23	1,505	매매	농림지역 계획관리	세로(가), 농림 약96%, 계관 약4%
거 래 사례3	신현리 산65-**	임	175,736	2022.03.18	1,024	매매	농림지역	맹지
거 래 사례4	신현리 산115-**	임	40,165	2022.09.02	1,095	매매	농림지역 생산관리	세로(불), 농림 약75.5%, 생관 약 24.5%

나) 비교 거래사례 선정사유

본건 토지(기호1~9) 인근지역 및 동일수급권 유사지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 기호1,8,9토지는 거래사례1, 기호2~7토지는 거래사례3을 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 제천시)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2023.08.03. ~ 2025.06.19. (거래사례1, 농림지역)	1.022% (1.01022)	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 2024.01.01~2024.12.31:0.744 2025.01.01~2025.04.30:0.117 2025.04.01~2025.04.30:0.070 $(1-0.00007*29/31)*(1+0.00009)*(1+0.00028)*(1+0.00046)*(1-0.00034)*(1+0.00744)*(1+0.00117)*(1+0.00070*50/30) \approx 1.01022$
2022.03.18. ~ 2025.06.19. (거래사례3, 농림지역)	1.904% (1.01904)	2022.03.01~2022.03.31:0.166 2022.04.01~2022.04.30:0.148 2022.05.01~2022.05.31:0.150 2022.06.01~2022.06.30:0.103 2022.07.01~2022.07.31:0.154 2022.08.01~2022.08.31:0.115 2022.09.01~2022.09.30:0.111 2022.10.01~2022.10.31:0.077 2022.11.01~2022.11.30:0.050 2022.12.01~2022.12.31:0.048 2023.01.01~2023.12.31:-0.119 2024.01.01~2024.12.31:0.744 2025.01.01~2025.04.30:0.117 2025.04.01~2025.04.30:0.070 $(1+0.00166*14/31)*(1+0.00148)*(1+0.00150)*(1+0.00103)*(1+0.00154)*(1+0.00115)*(1+0.00111)*(1+0.00077)*(1+0.00050)*(1+0.00048)*(1-0.00119)*(1+0.00744)*(1+0.00117)*(1+0.00070*50/30) \approx 1.01904$

※2025년 05월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 04월 변동률을 연장 적용하였음

라. 지역요인 비교

※대상토지(기호1,8,9)는 거래사례1과 상호 인근지역 및 근거리지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨 **(1.00)**

※대상토지(기호2,3,4,5,6,7)는 거래사례3과 상호 인근지역 및 근거리지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨 **(1.00)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

가) 기호1,8,9토지와 거래사례1 비교

개 별 요 인 비 교			기호1 / 거래사 례1	기호8 / 거래사 례1	기호9 / 거래사 례1	비 고
조 건	항 목	세항목				
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.30	1.00	도로(임도)의 폭 등 가로조건에서 기호1토지는 거래사례1과 유사하며, 기호8토지는 거래사례1 보다 우세하며, 기호9토지는 거래사례1과 유사함
		임도의 배치, 구조 등				
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.20	1.20	1.20	인근취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호1,8,9토지는 거래사례1 보다 우세함
		반출지점까지의 거리 등				
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	2.20	1.70	1.65	경사 등 자연조건에서는 기호1토지는 거래사례1 보다 상당히 우수하며, 기호8토지는 거래사례1 보다 상당히 우수하며, 기호9토지도 우수함
	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	1.02	1.00	행정적요인에서 기호1,9토지는 거래사례1과 유사하며, 기호8토지는 용도지역이 농림 약98.2%, 생관 약1.8%로서 전체가 농림인 거래사례1 보다 다소 우수함
		국, 도립공원, 보안림, 사방 지의 지정 등의 규제				
		기타 규제 등				
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	1.00	유사함
		기타				
격차율 계			2.640	2.705	1.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나)기호2,3,6,7토지와 거래사례3 비교

개 별 요 인 비 교			기호2,6,7 / 거래사례3	기호3 / 거래사례3	비 고
조 건	항 목	세항목			
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.30	도로(임도)의 폭 등 가로 조건에서 기호2,6,7토지는 거래사례3과 유사하며, 기호3토지는 우세함
		임도의 배치, 구조 등			
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.30	1.30	인근취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호2,6,7토지는 거래사례3 보다 우세하며, 기호3토지도 우세함
		반출지점까지의 거리 등			
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.20	1.40	경사 등 자연조건에서 기호2,6,7토지는 거래사례3 보다 우세하며, 기호3토지도 거래사례3 보다 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	1.00	1.05	행정적요인에서 기호2,6,7토지는 거래사례3과 유사하며, 기호3토지는 용도지역이 농림 약94.5%, 보관 약5.5%로서 전체가 농림인 거래사례3 보다 다소 우세함
		국, 도립공원, 보안림, 사방 지의 지정 등의 규제			
		기타 규제 등			
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사함
		기타			
격차율 계			1.560	2.484	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다)기호4,5토지와 거래사례3 비교

개 별 요 인 비 교			기호4토지 / 거래사례3	기호5토지 / 거래사례3	비 고
조 건	항 목	세항목			
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.20	도로(임도)의 폭 등 가로 조건에서 기호4토지는 거래사례3과 유사하며, 기호5토지는 거래사례3 보다 우세함
		임도의 배치, 구조 등			
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.30	1.30	인근취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호4토지는 거래사례3 보다 우세하며, 기호3토지도 우세함
		반출지점까지의 거리 등			
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.20	1.25	경사 등 자연조건에서 기호4토지는 거래사례3 보다 우세하며, 기호5토지도 거래사례3 보다 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	1.00	1.04	행정적요인에서 기호4토지는 거래사례3과 유사하며, 기호5토지는 용도지역이 농림 약95.6%, 생관 약4.4%로서 전체가 농림인 거래사례3 보다 다소 우세함
		국, 도립공원, 보안림, 사방 지의 지정 등의 규제			
		기타 규제 등			
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사함
		기타			
격차율 계			1.560	2.028	

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	820	1.00	1.01022	1.00	2.640	2,186	2,200
기호8 토지	820	1.00	1.01022	1.00	2.705	2,240	2,200
기호9 토지	820	1.00	1.01022	1.00	1.980	1,640	1,600
기호2,6 ,7토지	1,024	1.00	1.01022	1.00	1.560	1,613	1,600
기호3 토지	1,024	1.00	1.01904	1.00	2.484	2,592	2,600
기호4 토지	1,024	1.00	1.01904	1.00	1.560	1,627	1,600
기호5 토지	1,024	1.00	1.01904	1.00	2.028	2,116	2,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	4,397	2,200	9,673,400
기호2토지	19,438	1,600	31,100,800
기호3토지	152,628	2,600	396,832,800
기호4토지	76,165	1,600	121,864,000
기호5토지	216,099	2,100	453,807,900
기호6토지	30,149	1,600	48,238,400
기호7토지	67,438	1,600	107,900,800
기호8토지	50,156	2,200	110,343,200
기호9토지	78,319	1,600	125,310,400
계	694,789		1,405,071,700

3) 토지 감정평가액 결정 의견

① 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
본건 토지 (기호1~9토지)	1,412,688,200	1,405,071,700	

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(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	4,397	2,200	9,673,400
기호2토지	19,438	1,600	31,100,800
기호3토지	152,628	2,600	396,832,800
기호4토지	76,165	1,700	129,480,500
기호5토지	216,099	2,100	453,807,900
기호6토지	30,149	1,600	48,238,400
기호7토지	67,438	1,600	107,900,800
기호8토지	50,156	2,200	110,343,200
기호9토지	78,319	1,600	125,310,400
계	694,789		1,412,688,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요(기호10,11,20토지)

1. 평가목적

본건은 충북 제천시 백운면 운학리 소재 “운학1리마을” 북동측 인근에 위치하고 있는 부동산(기호10 토지: 임야 1필지) 및 봉양읍 구곡리 소재 “구곡3리마을” 남측 근거리에 위치하고 있는 부동산(기호 11토지: 임야 1필지) 및 봉양읍 학산리 소재 “학전마을” 남동측 인근에 위치하고 있는 부동산(기호 20토지: 임야 1필지)으로서 청주지방법원 제천지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

충북 제천시 백운면 운학리 산262-1 외 2필지, 토지									
토지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	10	백운면 운학리 산262-1	63,058	임야	자연림	농림 지역 계획 관리	세로(불)	부정형 완경사 급경사	1,030
	11	봉양읍 구곡리 산181-4	21,124	임야	조림, 자연림	생산 관리 농림 지역	맹지	부정형 완경사 급경사	1,510
	20	봉양읍 학산리 산51	114,645	임야	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	1,350
	소계		198,827						

3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.06.19 로함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.06.16.~19 실시하였음.

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(기호10,11,20)는 임야임.
- 2)기호10토지는 용도지역이 대부분(약92%) 농림지역, 일부(약8%) 계획관리지역이며, 토지에 일부는 소나무,참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 일부는 벌목 후 잡목이 자생하고 있으며,임도가 개설되어 있음.
- 3)기호11토지는 용도지역이 대부분(약92%) 생산관리지역, 일부(약8%)는 농림지역이며,토지에 대부분 소나무 조림하였으며,일부 소나무,참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.
- 4)기호20토지는 용도지역이 농림지역이며, 북서측 일부는 하천구역에 저촉되며, 현황 “하천”으로 이용중이며, 토지에는 소나무,참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.
- 5)기호10,11,20토지에 소나무,참나무 등 자생하고 있는 수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음.
- 6)본건 토지(기호10,11,20)는 각각 목측,항공도면 및 지형지물을 이용하여 개략적으로 확인하였

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

으며, 각각 인접 토지와와의 지적 경계가 불분명 하므로 정확한 지적 경계 확인과 이용상황 파악을 위해서는 측량이 필요한 바 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.

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(기호10,11,20)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(기호10,11,20)로서 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

② 토지가액 산출근거

가. 비교표준지 선정

가) 인근 표준지 현황

(제천시)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
E	백운면 운학리 93-3	임야	14,365	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사	1,410
F	운학리 산263	임야	25,388	자연림	농림지역	세로(불)	부정형 급경사	1,120
G	봉양읍 구곡리 산2-13	임야	3,208	자연림	생산관리	소로한면	부정형 급경사	2,620
H	구곡리 산115	임야	17,851	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	923
I	봉양읍 구학리 산25-13	임야	74,965	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,490
J	봉양읍 옥전리 60-1	임야	2,988	자연림	생산관리	맹지	부정형 급경사	2,450

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호10,11,20)는 인근지역 및 동일수급권 유사지역의 공시지가 표준지 중 본건과 제반 입지여건이 유사 하고,가격형성에 있어서 유사하고,비교성이 있는 표준지 중 기호10토지는 표준지E), 기호11토지는 표준지G),기호20토지는 표준지I)를 비교 표준지로 각각 선정하였음.

다) 비교 표준지의 선정

(제천시)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	
기호10 토지	표준지 E	백운면 운학리 93-3	임	14,365	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사	1,410
기호11 토지	표준지 G	봉양읍 구곡리 산2-13	임	3,208	자연림	생산관리	소로한면	부정형 급경사	2,620
기호20 토지	표준지 I	봉양읍 구학리 산25-13	임	74,965	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,490

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 표준지E,G,I)가 소재하는 충북 제천시 농림지역 및 생산관리지역의 경우 공시지가 기준일(2025.01.01)로 부터 기준시점 현재(2025.06.19)까지 지가변동률은 아래와 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.06.19. (표준지E, I, 농림지역)	0.234% (1.00234)	2025.01.01.~2025.04.30.:0.117 2025.04.01.~2025.04.30.:0.070 $(1+0.00117)*(1+0.00070*50/30) \approx$ 1.00234(0.234%)
2025.01.01. ~ 2025.06.19. (표준지G, 생산관리)	0.343% (1.00343)	2025.01.01.~2025.04.30.:0.199 2025.04.01.~2025.04.30.:0.086 $(1+0.00199)*(1+0.00086*50/30) \approx$ 1.00343(0.343%)

※2025년 05월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 04월 변동률을 연장 적용하였음.

다. 지역요인 비교

※대상 토지(기호10)는 표준지E와 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시
됨(1.00)

※대상 토지(기호11)는 표준지G와 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등
시됨(1.00)

※대상 토지(기호20)는 표준지I와 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등
시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

가) 기호10토지와 표준지E 비교

개 별 요 인 비 교			기호10토지 / 표준지E	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.05	도로(임도)의 폭 등 가로조건에서 기호10토지는 표준지E 보다 우세함
		임도의 배치, 구조 등		
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	0.90	인근취락, 반출지점까지의 거리 등 접근조건에서 기호10토지는 표준지E 보다 열세함
		반출지점까지의 거리 등		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.50	경사 등 자연조건에서는 기호10토지는 표준지E 보다 열세함
	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	1.08	행정적요인에서 기호10토지는 용도지역이 농림 약92%, 계관 약8%로서 전체가 농림인 표준지E 보다 우수함
		국, 도립공원, 보안림, 사방 지의 지정 등의 규제		
		기타 규제 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.510	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 기호11토지와 표준지G 비교

개 별 요 인 비 교			기호11토지 / 표준지G	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 조 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.70	도로(임도)의 폭 등 가로 조건에서 기호11토지는 표준지G 보다 열세함
		임도의 배치, 구조 등		
접 조 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	0.90	반출지점, 인근취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호11토지는 표준지G 보다 열세함
		반출지점까지의 거리 등		
자 조 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.85	경사 등 자연조건에서 기호11토지는 표준지G 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 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.92	행정적요인에서 기호11토지는 용도지역이 생관 약92%, 농림 약8%로서 전체가 생관인 표준지G 보다 열세함
		국, 도립공원, 보안림, 사방지의 지정 등의 규제		
		기타 규제 등		
기 타 조 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.493	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 기호20토지와 표준지I 비교

개 별 요 인 비 교			기호20토지 / 표준지I	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	0.90	인근취락, 반출지점까지의 거리 등 접근조건에서 기호20토지는 표준지I 보다 열세함
		반출지점까지의 거리 등		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.85	경사 등 자연조건에서 기호20토지는 표준지I 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	0.95	기호20토지는 일부가 하천구역에 저촉되고, 현황 하천으로서 표준지I 보다 열세함
		국, 도립공원, 보안림, 사방지의 지정 등의 규제		
		기타 규제 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.727	

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

① 인근 평가사례 및 거래사례

(제천시)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래사 례5	백운면 운학리 산152-**	임	14,781	2022.11.04	4,735	매매	농림지역	세로(불)
거래 사례6	운학리 산105-**	임	217,785	2021.11.25	2,295	매매	농림지역 보전관리	맹지, 농림 약 80.5%, 보관 약19.5%
거래사 례7	봉양읍 구곡리 산2-**	임	5,478	2022.02.14	5,841	매매	생산관리	소로한면, 자루형
거래사 례8	구곡리 산182-**	임	11,306	2021.10.22	2,211	매매	생산관리 농림지역	맹지, 생관 약80%, 농림 약 20%
거래사 례9	봉양읍 학산리 산6-**	임	1,983	2023.02.23	3,025	매매	농림지역	맹지
거래사 례10	봉양읍 학산리 산16-**	임	163,401	2021.10.18	2,264	매매	농림지역 보전관리	세로(가), 농림 약92%, 보관 약8%
평가사 례5	백운면 운학리 산257-1	임	481	2023.08.31	5,400	지적 재조 사	농림지역	맹지, 표준지E(등 록 전 환, 지 번 번 경)의 일부
평가사 례6	운학리 신38-**	임	484	2021.04.12	3,800	보상	농림지역	맹지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(제천시) (자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
평가사 례7	봉양읍 구곡리 산27-**	임	8,529	2021.05.20	5,300	담보	생산관리	세로(불)
평가사 례8	구곡리 산185-**	임	595	2022.11.30	6,850	보상	생산관리	맹지
평가사 례9	봉양읍 구학리 산25-**	임	50,579	2023.07.20	3,000	담보	농림지역	맹지
평가사 례10	봉양읍 학산리 산55-**	임	64,661	2023.12.22	5,300	경매	농림지역 생산관리	소로한면, 농림 약96%, 생관 약4%

㉞ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호10,11,20)의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 표준지E 적용하는 기호10토지는 평가사례5, 표준지G를 적용하는 기호11토지는 평가사례7, 표준지I를 적용하는 기호20토지는 평가사례9를 각각 선정하였음.

㉟ 시점수정

(충북 제천시)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2023.08.31. ~ 2025.06.19. (평가사례5, 농림지역)	1.029% (1.01029)	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 2024.01.01~2024.12.31:0.744 2025.01.01~2025.04.30:0.117 2025.04.01~2025.04.30:0.070 $(1-0.00007*1/31)*(1+0.00009)*(1+0.00028)$ $*(1+0.00046)*(1-0.00034)*(1+0.00744)*$ $(1+0.00117)*(1+0.00070*50/30) \approx 1.01029$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2021.05.20. ~ 2025.06.19. (평가사례7, 생산관리)	4.882% (1.04882)	2021.05.01~2021.05.31:0.190 2021.06.01~2021.06.30:0.209 2021.07.01~2021.07.31:0.226 2021.08.01~2021.08.31:0.251 2021.09.01~2021.09.30:0.233 2021.10.01~2021.10.31:0.152 2021.11.01~2021.11.30:0.174 2021.12.01~2021.12.31:0.263 2022.01.01~2022.12.31:1.492 2023.01.01~2023.12.31:0.431 2024.01.01~2024.12.31:0.938 2025.01.01~2025.04.30:0.199 2025.04.01~2025.04.30:0.086 $(1+0.00190*12/31)*(1+0.00209)*(1+0.00226)*(1+0.00251)*(1+0.00233)*(1+0.00152)*(1+0.00174)*(1+0.00263)*(1+0.01492)*(1+0.00431)*(1+0.00938)*(1+0.00199)*(1+0.00086*50/30) \approx 1.04882$
2023.07.20. ~ 2025.06.19. (평가사례9, 농림지역)	0.996% (1.00996)	2023.07.01~2023.07.31:-0.066 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 2024.01.01~2024.12.31:0.744 2025.01.01~2025.04.30:0.117 2025.04.01~2025.04.30:0.070 $(1-0.00066*12/31)*(1-0.00007)*(1+0.00009)*(1+0.00028)*(1+0.00046)*(1-0.00034)*(1+0.00744)*(1+0.00117)*(1+0.00070*50/30) \approx 1.00996$

※2025년 05월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 04월 변동률을 연장 적용하였음.

㉔ 지역요인 비교

※표준지E는 평가사례5임(1.00)

※표준지G는 평가사례7과 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

※표준지I는 평가사례9와 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 개별요인 비교

㉔표준지E와 평가사례5 비교

비 교 항 목	표준지E/ 평가사례5	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	1.00	표준지E는 평가사례5임	-
접 근 조 건	1.00	표준지E는 평가사례5임	-
자 연 조 건	1.00	표준지E는 평가사례5임	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지E는 평가사례5임	-
기 타 조 건	1.00	표준지E는 평가사례5임	-
격 차 을 계	1.000		

㉕표준지G와 평가사례7 비교

비 교 항 목	표준지G /평가사례7	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	1.25	가로조건에서 표준지G는 평가사례7 보다 우세함	-
접 근 조 건	1.10	접근조건에서 표준지G는 평가사례7 보다 우세함	-
자 연 조 건	0.95	경사 등 자연조건에서 표준지G는 평가사례7 보다 다소 열세함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지G는 평가사례7과 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지G는 평가사례7과 유사함	-
격 차 을 계	1.306		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞표준지I와 평가사례9 비교

비 교 항 목	표준지I /평가사례9	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	1.00	표준지I는 평가사례9와 유사함	-
접 근 조 건	1.00	표준지I는 평가사례9와 유사함	-
자 연 조 건	1.00	표준지I는 평가사례9와 유사함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지I는 평가사례9와 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지I는 평가사례9와 유사함	-
격 차 율 계	1.000		

㉞ 격차율 산정

평가사례5 기준 표준지E 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 5	5,400	1.00	1.01029	1.00	1.000	5,455

평가사례7 기준 표준지G 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 7	5,300	1.00	1.04882	1.00	1.306	7,259

평가사례9 기준 표준지I 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 9	3,000	1.00	1.00996	1.00	1.000	3,029

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

시점수정한 공시지가 표준지E 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지E	1,410	1.00234			1,413

시점수정한 공시지가 표준지G 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지G	2,620	1.00343			2,628

시점수정한 공시지가 표준지I 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지I	1,490	1.00234			1,493

평가사례5 기준 표준지E 가액과 시점수정한 공시지가 표준지E 가액의 격차율			
구분	평가사례5 기준 표준지E가액	시점수정한 공시지가 표준지E가액	격차율
기호10토지	5,455	1,413	3.86

평가사례7 기준 표준지G 가액과 시점수정한 공시지가 표준지G 가액의 격차율			
구분	평가사례7 기준 표준지G가액	시점수정한 공시지가 표준지G가액	격차율
기호11토지	7,259	2,628	2.76

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가사례9 기준 표준지I 가액과 시점수정한 공시지가 표준지I 가액의 격차율			
구 분	평가사례9 기준 표준지I가액	시점수정한 공시지가 표준지I가액	격차율
기호20토지	3,029	1,493	2.03

㉔ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
농림지역	임야	2,000원/㎡ ~ 5,000원/㎡	기호10토지 부근
생산관리지역	임야	2,500원/㎡ ~ 9,000원/㎡	기호11토지 부근
농림지역	임야	2,000원/㎡ ~ 5,000원/㎡	기호20토지 부근

다) 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 기호10토지는 3.86, 기호11토지는 2.76, 기호20토지는 2.03을 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 비 교 치	개별요인 비 교 치	그 밖의 요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호10 토지	1,410	1.00234	1.00	0.510	3.86	2,782	2,800
기호11 토지	2,620	1.00343	1.00	0.493	2.76	3,577	3,600
기호20 토지	1,490	1.00234	1.00	0.727	2.03	2,204	2,200

③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호10토지	63,058	2,800	176,562,400
기호11토지	21,124	3,600	76,046,400
기호20토지	114,645	2,200	252,219,000
계	198,827		504,827,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 평가

① 평가개요

토지는 대상토지(기호10,11,20)와 인근지역 및 동일수급권 유상역에 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

(제천시)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래사 례5	백운면 운학리 산152-**	임	14,781	2022.11.04	4,735	매매	농림지역	세로(불)
거래 사례6	운학리 산105-**	임	217,785	2021.11.25	2,295	매매	농림지역 보전관리	맹지, 농림 약 80.5%, 보관 약19.5%
거래사 례7	봉양읍 구곡리 산2-**	임	5,478	2022.02.14	5,841	매매	생산관리	소로한면, 자루형
거래사 례8	구곡리 산182-**	임	11,306	2021.10.22	2,211	매매	생산관리 농림지역	맹지, 생관 약80%, 농림 약 20%
거래사 례9	봉양읍 학산리 산6-**	임	1,983	2023.02.23	3,025	매매	농림지역	맹지
거래사 례10	봉양읍 학산리 산16-**	임	163,401	2021.10.18	2,264	매매	농림지역 보전관리	세로(가), 농림 약92%, 보관 약8%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교 거래사례 선정사유

본건 토지(기호10,11,20) 인근지역 및 동일수급권 유사지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 기호10토지는 거래사례5, 기호10토지는 거래사례7, 기호10토지는 거래사례9를 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)

다. 시 정 수 정

(총복 제천시)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2022.11.04. ~ 2025.06.19. (거래사례5, 농림지역)	0.953% (1.00953)	2022.11.01~2022.11.30:0.050 2022.12.01~2022.12.31:0.048 2023.01.01~2023.12.31:-0.119 2024.01.01~2024.12.31:0.744 2025.01.01~2025.04.30:0.117 2025.04.01~2025.04.30:0.070 $(1+0.00050*27/30)*(1+0.00048)*(1-0.00119)*(1+0.00744)*(1+0.00117)*(1+0.00070*50/30) \approx 1.00953$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2022.02.14. ~ 2025.06.19. (거래사례7, 생산관리)	3.018% (1.03018)	2022.02.01~2022.02.28:0.160 2022.03.01~2022.03.31:0.171 2022.04.01~2022.04.30:0.201 2022.05.01~2022.05.31:0.172 2022.06.01~2022.06.30:0.153 2022.07.01~2022.07.31:0.153 2022.08.01~2022.08.31:0.130 2022.09.01~2022.09.30:0.122 2022.10.01~2022.10.31:0.090 2022.11.01~2022.11.30:0.005 2022.12.01~2022.12.31:-0.014 2023.01.01~2023.12.31:0.431 2024.01.01~2024.12.31:0.938 2025.01.01~2025.04.30:0.199 2025.04.01~2025.04.30:0.086 $(1+0.00160*15/28)*(1+0.00171)*(1+0.00201)*(1+0.00172)*(1+0.00153)*(1+0.00153)*(1+0.00130)*(1+0.00122)*(1+0.00090)*(1+0.00005)*(1-0.00014)*(1+0.00431)*(1+0.00938)*(1+0.00199)*(1+0.00086*50/30) \approx 1.03018$
2023.02.23. ~ 2025.06.19. (거래사례9, 농림지역)	0.896% (1.00896)	2023.02.01~2023.02.28:-0.072 2023.03.01~2023.03.31:-0.035 2023.04.01~2023.04.30:-0.011 2023.05.01~2023.05.31:-0.058 2023.06.01~2023.06.30:0.061 2023.07.01~2023.07.31:-0.066 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 2024.01.01~2024.12.31:0.744 2025.01.01~2025.04.30:0.117 2025.04.01~2025.04.30:0.070 $(1-0.00072*6/28)*(1-0.00035)*(1-0.00011)*(1-0.00058)*(1+0.00061)*(1-0.00066)*(1-0.00007)*(1+0.00009)*(1+0.00028)*(1+0.00046)*(1-0.00034)*(1+0.00744)*(1+0.00117)*(1+0.00070*50/30) \approx 1.00896$

※2025년 05월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 04월 변동률을 연장 적용하였음

라. 지역요인 비교

※대상토지(기호10)는 거래사례5와 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시
 됨 (1.00)

※대상토지(기호11)는 거래사례7과 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시
 됨(1.00)

※대상토지(기호20)는 거래사례9와 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시
 됨 (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

가) 기호10토지와 거래사례5 비교

개 별 요 인 비 교			기호10토지 / 거래사례5	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	1.02	반출지점까지의 거리 등 접근조건에서 기호10토지는 거래사례5 보다 다소 우세함
		반출지점까지의 거리 등		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.55	경사 등 자연조건에서는 기호10토지는 거래사례5 보다 상당히 열세함
	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	1.08	행정적요인에서 기호10토지는 용도지역이 농림 약92%, 계관 약8%로서 전체가 농림인 거래사례5 보다 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			0.606	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나)기호11토지와 거래사례7 비교

개 별 요 인 비 교			기호11토지 / 거래사례7	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.70	도로(임도)의 폭 등 가로 조건에서 기호11토지는 거래사례7 보다 열세함
		임도의 배치, 구조 등		
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	0.90	반출지점, 인근취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호11토지는 거래사례7 보다 열세함
		반출지점까지의 거리 등		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	경사, 형상 등 자연조건에서 기호11토지는 거래사례7 보다 다소 열세함
	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	0.96	행정적요인에서 기호11토지는 용도지역이 생관 약92%, 농림 약8%로서 전체가 생관인 거래사례7 보다 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			0.575	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 기호20토지와 거래사례9 비교

개 별 요 인 비 교			기호20토지 / 거래사례9	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	반출지점까지의 거리 등 접근조건에서 기호20토지는 거래사례9 보다 다소 우세함
		반출지점까지의 거리 등		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.70	경사 등 자연조건에서 기호20토지는 거래사례9 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	0.95	기호20토지는 일부가 하천구역에 저촉되고, 현황 하천으로서 거래사례9 보다 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			0.698	

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/㎡)
기호10 토지	4,735	1.00	1.00953	1.00	0.606	2,896	2,900
기호11 토지	5,841	1.00	1.03018	1.00	0.575	3,459	3,500
기호20 토지	3,025	1.00	1.00896	1.00	0.698	2,130	2,100

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호10토지	63,058	2,900	182,868,200
기호11토지	21,124	3,500	73,934,000
기호20토지	114,645	2,100	240,754,500
계	198,827		497,556,700

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
기호10토지	176,562,400	182,868,200	
기호11토지	76,046,400	73,934,000	
기호20토지	252,219,000	240,754,500	
소계	504,827,800	497,556,700	

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)
기호10토지	63,058	2,800	176,562,400
기호11토지	21,124	3,600	76,046,400
기호20토지	114,645	2,200	252,219,000
계	198,827		504,827,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요(기호12~19토지)

1. 평가목적

본건은 충북 제천시 송학면 오미리 소재 “로뎀청소년학교” 남서측 및 남동측 인근에 위치하고 있는 부동산(기호12~17토지: 임야 6필지) 및 송학면 송한리 소재 “철골” 남서측 인근에 위치하고 있는 부동산(기호18,19토지: 임야 2필지)으로서 청주지방법원 제천지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

충북 제천시 송학면 오미리 256-2 외 7필지, 토지									
토지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	12	오미리 256-2	70,427	임야	자연림	농림 지역 계획 관리 생산 관리	세로(불)	부정형 급경사	623
	13	오미리 산28	139,339	임야	자연림	농림 지역 보전 관리	맹지	부정형 급경사	625
	14	오미리 산70	24,595	임야	자연림	보전 관리 계획 관리	맹지	부정형 완경사 급경사	939
	15	오미리 산68	15,868	임야	자연림	보전 관리 농림 지역	맹지	부정형 완경사 급경사	792
	16	오미리 산62	81,719	임야	자연림	농림 지역 생산 관리 보전 관리	맹지	부정형 급경사	756

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	17	오미리 산60	94,512	임야	자연림	농림 지역 보전 관리 계획 관리	세로(불)	부정형 급경사	732
	18	송한리 산61	170,579	임야	자연림	농림 지역 생산 관리	세로(불)	부정형 급경사	748
	19	송한리 산60	599,008	임야	자연림	농림 지역 보전 관리 생산 관리	세로(불)	부정형 급경사	760
	소계		1,196,047						

3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.06.19 로함.

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.06.16.~19 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(기호12~19)는 임야임.
- 2)기호12토지는 용도지역이 대부분(약96%) 농림지역, 일부(약4%) 계획관리지역 및 생산관리지역 이며, 토지에는 일부는 소나무 등 잡목이 자생하고 있는 자연림이며, 일부는 벌목한 후 잡목 이 자생하고 있으며, 동측 극히 일부 하천구역, 북서측 지적 경계선 부근 극히 일부 소하천구 역에 저축되고 있으나, 저축 면적이 과소하여 토지에 큰 영향 없을 것으로 판단됩니다.
- 3)기호13토지는 용도지역이 대부분(약75%) 농림지역, 일부(약25%) 보전관리지역이며, 토지에는 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 남서측 극히 일부 인접 주택에서 창고 등 부지로 이용하고 있는 것으로 보여지므로 정확한 지적 경계 및 이용상황 파악을 위해서 는 측량이 필요하므로 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 4)기호14토지는 용도지역이 대부분(약96.5%) 보전관리지역, 일부(약3.5%) 계획관리지역, 토지에는 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.
- 5)기호15토지는 용도지역이 일부(약55%) 보전관리지역, 일부(약45%)는 농림지역이며, 토지에는 일부는 소나무 등 잡목이 자생하고 있는 자연림이며, 일부는 벌목한 후 잡목이 자생하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 6)기호16토지는 용도지역이 대부분(약95%) 농림지역, 일부(약5%)는 생산관리지역 및 보전관리지역이며, 토지에는 일부는 소나무 등 잡목이 자생하고 있는 자연림이며, 일부 벌목한 후 잡목이 자생하고 있으며, 북서측에 분묘가 소재하고 있는 것으로 항공도면으로 확인되나, 숲풀이 우거져 접근할 수 없었으며, 전체 면적 대비 과소 하므로 가격형성에 큰 영향 없을 것으로 판단되나, 추후 분묘기지권 등 법률관계가 성립할 수 있으므로 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 7)기호17토지는 용도지역이 대부분(약71%) 농림지역, 일부(약29%)는 보전관리지역, 남측 극히 일부 계획관리지역이며, 토지에는 일부 벌목한 후 잡목이 자생하고 있으며, 일부 소나무 등 잡목이 자생하고 있는 자연림이며, 남측 일부 “도로” 로 이용하고 있으며, 남서측 지적 경계선 부근에 분묘가 소재하고 있는 것으로 항공도면으로 확인되나, 숲풀이 우거져 접근할 수 없었으며, 전체 면적 대비 과소 하므로 가격형성에 큰 영향 없을 것으로 판단되나, 추후 분묘기지권 등 법률관계가 성립할 수 있으므로 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 8)기호18토지는 용도지역이 대부분(약99.9%) 농림지역, 극히 일부(약0.1%) 생산관리지역이며, 토지에는 소나무 등 잡목이 자생하고 있는 자연림으로서 임도가 개설되어 있으며, 동측에 분묘가 소재하고 있는 것으로 항공도면으로 확인되나, 숲풀이 우거져 접근할 수 없었으며, 전체 면적 대비 과소 하므로 가격형성에 큰 영향 없을 것으로 판단되나, 추후 분묘기지권 등 법률관계가 성립할 수 있으므로 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 9)기호19토지는 용도지역이 대부분(약92%) 농림지역, 일부(약8%) 보전관리지역, 극히 일부 생산관리지역이며, 토지에는 소나무 등 잡목이 자생하고 있는 자연림으로서 임도가 개설되어 있으며, 일부에 분묘가 소재하고 있는 것으로 항공도면으로 확인되나, 숲풀이 우거져 접근할 수 없었으며, 전체 면적 대비 과소 하므로 가격형성에 큰 영향 없을 것으로 판단되나, 추후 분묘기지권 등 법률관계가 성립할 수 있으므로 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 10)기호12~19토지에 소나무, 참나무 등 자생하고 있는 수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음.
- 11)본건 토지(기호12~19)는 각각 목측, 항공도면 및 지형지물을 이용하여 개략적으로 확인하였으며, 본건토지 상호간, 인접 토지와와의 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(기호12~19)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(기호12~19)로서 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

② 토지가액 산출근거

가. 비교표준지 선정

가) 인근 표준지 현황

(제천시)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
K	송학면 오미리 산400-1	임야	118,348	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	596
L	오미리 산77-1	임야	18,365	자연림	보전관리	소로한면	부정형 급경사	1,390
M	송학면 송한리 산72-1	임야	24,334	자연림	농림지역	소로한면	부정형 급경사	1,040
N	송한리 산56	임야	30,149	자연림	계획관리	세로(가)	부정형 급경사	1,150

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호12~19)는 인근지역 및 동일수급권 유사지역의 공시지가 표준지 중 본건과 제반 입지여건이 유사 하고, 가격형성에 있어서 유사하고, 비교성이 있는 표준지 중 기호12, 13, 16, 17토지는 표준지K), 기호14, 15토지는 표준지L), 기호 18, 19토지는 표준지M)을 비교 표준지로 각각 선정하였음.

다) 비교 표준지의 선정

(제천시)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
기호 12, 13, 16, 17토지	표준지 K	송학면 오미리 산400-1	임	118,348	자연림	농림지역	맹지 부정형 급경사	596
기호 14, 15토지	표준지 L	송학면 오미리 산77-1	임	18,365	자연림	보전관리	소로한면 부정형 급경사	1,390
기호 18, 19토지	표준지 M	송학면 송한리 산72-1	임	24,334	자연림	농림지역	소로한면 부정형 급경사	1,040

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 표준지K,L,M)가 소재하는 충북 제천시 농림지역 및 보전관리지역 경우 공시지가 기준일(2025.01.01)로 부터 기준시점 현재(2025.06.19)까지 지가변동률은 아래와 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.06.19. (표준지K,M,농림지역)	0.234% (1.00234)	2025.01.01.~2025.04.30.:0.117 2025.04.01.~2025.04.30.:0.070 $(1+0.00117)*(1+0.00070*50/30) \approx 1.00234(0.234\%)$
2025.01.01. ~ 2025.06.19. (표준지L,보전관리)	0.301% (1.00301)	2025.01.01.~2025.04.30.:0.159 2025.04.01.~2025.04.30.:0.085 $(1+0.00159)*(1+0.00085*50/30) \approx 1.00301(0.301\%)$

※2025년 05월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 04월 변동률을 연장 적용하였음.

다. 지역요인 비교

※대상 토지(기호12, 13, 16, 17)는 표준지K와 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨(1.00)

※대상 토지(기호14, 15)는 표준지L과 상호 근거리지역 및 인근지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨(1.00)

※대상 토지(기호18, 19)는 표준지M과 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

가) 기호12, 13, 16토지와 표준지K 비교

개 별 요 인 비 교			기호12 / 표준지K	기호13 / 표준지K	기호16 / 표준지K	비 고
조 건	항 목	세항목				
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.15	1.05	1.00	도로(임도)의 폭 등 가로조건에서 기호12토지는 표준지K 보다 우세하며, 기호13토지도 표준지K 다소 우세하며, 기호16토지는 유사함
		임도의 배치, 구조 등				
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.00	1.00	1.00	유사함
		반출지점까지의 거리 등				
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	1.10	1.05	경사 등 자연조건에서는 기호12토지는 표준지K 보다 우세하며, 기호13토지는 표준지K 보다 우세하며, 기호16토지는 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	1.05	1.25	1.03	행정적요인에서 기호12토지는 용도지역이 농림 약96%, 계관 약4%로서 표준지K 보다 우세하며, 기호13토지는 용도지역이 농림 약75%, 보관 약25%로서 표준지K 보다 우세하며, 기호16토지는 농림 약95%, 생관 및 보관 약5%로서 표준지K 보다 우세함
		국, 도립공원, 보안림, 사방 지의 지정 등의 규제				
		기타 규제 등				
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	1.00	유사함
		기타				
격차율 계			1.328	1.444	1.082	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 기호17토지와 표준지K 비교

개 별 요 인 비 교			기호17 / 표준지K	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.15	도로(임도)의 폭 등 가로 조건에서 기호17토지는 표준지K 우세함
		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	0.95	경사 등 자연조건에서 기호17토지는 표준지K 다소 열세함
	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	1.15	행정적요인에서 기호17토지는 용도지역이 농림 약71%, 보관 약29%로서 전체가 농림인 표준지K 보다 우세함
		국, 도립공원, 보안림, 사방지의 지정 등의 규제		
		기타 규제 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			1.256	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다)기호14,15토지와 표준지L 비교

개 별 요 인 비 교			기호14토지 / 표준지L	기호15토지 / 표준지L	비 고
조 건	항 목	세항목			
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.60	0.60	도로(임도)의 폭 등 가로 조건에서 기호14토지는 표준지L 보다 열세하며, 기호15토지도 열세함
		임도의 배치, 구조 등			
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.00	1.00	유사함
		반출지점까지의 거리 등			
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	0.80	경사 등 자연조건에서 기호14토지는 표준지L보다 다소 열세하며, 기호15토지도 표준지L 보다 열세함
	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	1.02	0.78	행정적요인에서 기호14토지는 용도지역이 보관 96.5%, 계관 약3.5%로서 전체가 보관인 표준지L 보다 다소 우세하며, 기호15토지는 보관 약55%, 농림 약45%로서 표준지L 보다 열세함
		국, 도립공원, 보안림, 사방 지의 지정 등의 규제			
		기타 규제 등			
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사함
		기타			
격차율 계			0.551	0.374	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라)기호18, 19토지와 표준지M 비교

개 별 요 인 비 교			기호18 / 표준지M	기호19 / 표준지M	비 고
조 건	항 목	세항목			
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.70	0.70	도로(임도)의 폭 등 가로 조건에서 기호18토지는 표준지M 보다 열세하며, 기호19토지도 열세함
		임도의 배치, 구조 등			
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.00	1.00	유사함
		반출지점까지의 거리 등			
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.75	0.65	경사 등 자연조건에서 기호18토지는 표준지M 보다 열세하며, 기호19토지도 표준지M 보다 열세함
	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	1.04	행정적요인에서 기호18토지는 용도지역이 농림 약99.9%, 생관 약0.1%로서 전체가 농림인 표준지M과 유사하며, 기호19토지는 농림 약92%, 보관 약8%로서 표준지M 보다 다소 우세함
		국, 도립공원, 보안림, 사방 지의 지정 등의 규제			
		기타 규제 등			
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사함
		기타			
격차율 계			0.525	0.473	

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

① 인근 평가사례 및 거래사례

(제천시) (자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래사 례 11	송학면 송한리 38-**	임	10,513	2021.08.25	3,329	매매	농림지역 생산관리	맹지, 농림 약81% 생관 19%
거래 사례 12	송한리 산40-**	임	111,471	2021.08.25	3,678	매매	보전관리	맹지
거래사 례 13	송학면 오미리 산77-**	임	18,385	2021.10.28	8,167	매매	보전관리	소로한면
거래사 례 14	오미리 254-**	임	348	2022.06.11	17,614	매매	보전관리	소로한면
평가사 례 11	송학면 오미리 산4-**	임	3,445	2025.05.23	5,400	시가 참고	농림지역	세로(가)
평가사 례 12	오미리 산1-1	임	647.2	2024.07.31	4,300	지적 재조 사	농림지역	맹지
평가사 례 13	오미리 산11-**	임	647.2	2024.07.31	4,200	지적 재조 사	보전관리 농림지역	세로(가), 보관 약60%, 농림 약40%
평가사 례 14	송학면 송한리 산58-**	임	142,017	2023.02.24	1,300	매각	농림지역 생산관리	맹지, 농림 약94% 생관 약6%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호12~19)의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 표준지K 적용하는 기호12, 13, 16, 17토지는 평가사례11, 표준지L를 적용하는 기호14, 15토지는 평가사례13, 표준지M을 적용하는 기호18, 19토지는 평가사례14를 각각 선정하였음.

㉟ 시점수정

(충북 제천시)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.05.23. ~ 2025.06.19. (평가사례11, 농림지역)	0.065% (1.00065)	2025.04.01~2025.04.30:0.070 (1+0.00070*28/30) ≙ 1.00065
2024.07.31. ~ 2025.06.19. (평가사례13, 보전관리)	0.716% (1.00716)	2024.07.01~2024.07.31:0.098 2024.08.01~2024.08.31:0.052 2024.09.01~2024.09.30:0.066 2024.10.01~2024.10.31:0.036 2024.11.01~2024.11.30:0.171 2024.12.01~2024.12.31:0.085 2025.01.01~2025.04.30:0.159 2025.04.01~2025.04.30:0.085 (1+0.00098*1/31)*(1+0.00052)*(1+0.00066))*(1+0.00036)*(1+0.00171)*(1+0.00085)*(1+0.00159)*(1+0.00085*50/30) ≙ 1.00716
2023.02.24. ~ 2025.06.19. (평가사례14, 농림지역)	0.899% (1.00899)	2023.02.01~2023.02.28:-0.072 2023.03.01~2023.03.31:-0.035 2023.04.01~2023.04.30:-0.011 2023.05.01~2023.05.31:-0.058 2023.06.01~2023.06.30:0.061 2023.07.01~2023.07.31:-0.066 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 2024.01.01~2024.12.31:0.744 2025.01.01~2025.04.30:0.117 2025.04.01~2025.04.30:0.070 (1-0.00072*5/28)*(1-0.00035)*(1-0.00011))*(1-0.00058)*(1+0.00061)*(1-0.00066)*(1-0.00007)*(1+0.00009)*(1+0.00028)*(1+ .00046)*(1-0.00034)*(1+0.00744)*(1+0.00 117)*(1+0.00070*50/30) ≙ 1.00899

※2025년 05월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 04월 변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 지역요인 비교

※표준지K는 평가사례11과 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨 (1.00)

※표준지L는 평가사례13과 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

※표준지M는 평가사례14과 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨 (1.00)

㉕ 개별요인 비교

㉑표준지K와 평가사례11 비교

비 교 항 목	표준지K/ 평가사례11	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	0.70	가로조건에서 표준지K는 평가사례11 보다 열세함	-
접 근 조 건	0.80	접근조건에서 표준지K는 평가사례11 보다 열세함	-
자 연 조 건	0.50	경사 등 자연조건에서 표준지K는 평가사례11 보다 열세함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지K는 평가사례11과 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지K는 평가사례11과 유사함	-
격 차 율 계	0.280		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠표준지L와 평가사례13 비교

비 교 항 목	표준지L / 평가사례13	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	1.15	가로조건에서 표준지L은 평가사례13과 보다 우세함	-
접 근 조 건	1.00	표준지L은 평가사례13과 유사함	-
자 연 조 건	1.25	경사 등 자연조건에서 표준지L은 평가사례13 보다 우세함	-
행 정 적 조 건	1.25	표준지L(보관 100%)은 평가사례13(보관 약60%, 농림 약40%) 보다 우세함	-
기 타 조 건	1.00	표준지L은 평가사례13과 유사함	-
격 차 율 계	1.797		

㉡표준지M와 평가사례14 비교

비 교 항 목	표준지M / 평가사례14	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	1.45	가로조건에서 표준지M은 평가사례14와 보다 우세함	-
접 근 조 건	1.15	접근조건에서 표준지M는 평가사례14 보다 우세함	-
자 연 조 건	1.20	경사 등 자연조건에서 표준지M는 평가사례14 보다 우세함	-
행 정 적 조 건	0.97	표준지M(농림 100%)는 평가사례14(농림 약94%, 생관 약6%) 보다 다소 열세함	-
기 타 조 건	1.00	표준지M는 평가사례14와 유사함	-
격 차 율 계	1.941		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 격차율 산정

평가사례11 기준 표준지K 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 11	5,400	1.00	1.00065	1.00	0.280	1,512

평가사례13 기준 표준지L 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 13	4,200	1.00	1.00716	1.00	1.797	7,601

평가사례14 기준 표준지M 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 14	1,300	1.00	1.00899	1.00	1.941	2,545

시점수정한 공시지가 표준지K 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지K	596	1.00234			597

시점수정한 공시지가 표준지L 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지L	1,390	1.00301			1,394

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

시점수정한 공시지가 표준지M 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지M	1,040	1.00234			1,042

평가사례11 기준 표준지K 가액과 시점수정한 공시지가 표준지K 가액의 격차율			
구분	평가사례11 기준 표준지K가액	시점수정한 공시지가 표준지K가액	격차율
기호 12, 13, 16, 17토지	1,512	597	2.53

평가사례13 기준 표준지L 가액과 시점수정한 공시지가 표준지L 가액의 격차율			
구분	평가사례13 기준 표준지L가액	시점수정한 공시지가 표준지L가액	격차율
기호 14, 15토지	7,601	1,394	5.49

평가사례14 기준 표준지M 가액과 시점수정한 공시지가 표준지M 가액의 격차율			
구분	평가사례14 기준 표준지M가액	시점수정한 공시지가 표준지M가액	격차율
기호 18, 19토지	2,545	1,042	2.44

㊦ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
농림지역	임야	1,000원/㎡ ~ 4,000원/㎡	오미리
보전관리지역	임야	3,000원/㎡ ~ 9,000원/㎡	오미리
농림지역	임야	1,000원/㎡ ~ 3,000원/㎡	송한리

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의요인 보정치 결정

인근지역 및 동일수급권 유사지역의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 토지(기호12~19) 중 기호12, 13, 16, 17토지는 2.53, 기호14, 15토지는 5.49, 기호18, 19토지는 2.44를 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 비 교 치	개별요인 비 교 치	그 밖의 요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호12 토지	596	1.00234	1.00	1.328	2.53	2,007	2,000
기호13 토지	596	1.00234	1.00	1.444	2.53	2,182	2,200
기호14 토지	1,390	1.00301	1.00	0.551	5.49	4,217	4,200
기호15 토지	1,390	1.00301	1.00	0.374	5.49	2,862	2,900
기호16 토지	596	1.00234	1.00	1.082	2.53	1,635	1,600
기호17 토지	596	1.00234	1.00	1.256	2.53	1,898	1,900
기호18 토지	1,040	1.00234	1.00	0.525	2.44	1,335	1,300
기호19 토지	1,040	1.00234	1.00	0.473	2.44	1,203	1,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호12토지	70,427	2,000	140,854,000
기호13토지	139,339	2,200	306,545,800
기호14토지	24,595	4,200	103,299,000
기호15토지	15,868	2,900	46,017,200
기호16토지	81,719	1,600	130,750,400
기호17토지	94,512	1,900	179,572,800
기호18토지	170,579	1,300	221,752,700
기호19토지	599,008	1,200	718,809,600
계	1,196,047		1,847,601,500

2) 거래사례비교법에 의한 평가

① 평가개요

토지는 대상토지(기호12~19)와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 토지가액 산출근거

가. 비교 거래사례 선정

가) 인근 거래사례 현황

(제천시) (자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래사 례11	송학면 송한리 38-**	임	10,513	2021.08.25	3,329	매매	농림지역 생산관리	맹지, 농림 약81% 생관 19%
거래사 례12	송한리 산40-**	임	111,471	2021.08.25	3,678	매매	보전관리	맹지
거래사 례13	송학면 오미리 산77-**	임	18,385	2021.10.28	8,167	매매	보전관리	소로한면
거래사 례14	오미리 254-**	임	348	2022.06.11	17,614	매매	보전관리	소로한면

나) 비교 거래사례 선정사유

본건 토지(기호12~19) 인근지역 및 동일수급권 유사지역에 소재하는 거래사례로서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 기호12, 13, 16, 17, 18, 19토지는 거래사례11, 기호14, 15토지는 거래사례13을 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 제천시)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2021.08.25. ~ 2025.06.19. (거래사례11, 농림지역)	2.868% (1.02868)	2021.08.01~2021.08.31:0.117 2021.09.01~2021.09.30:0.151 2021.10.01~2021.10.31:0.118 2021.11.01~2021.11.30:0.148 2021.12.01~2021.12.31:0.192 2022.01.01~2022.12.31:1.346 2023.01.01~2023.12.31:-0.119 2024.01.01~2024.12.31:0.744 2025.01.01~2025.04.30:0.117 2025.04.01~2025.04.30:0.070 $(1+0.00117*7/31)*(1+0.00151)*(1+0.00118)$ $*(1+0.00148)*(1+0.00192)*(1+0.01346)*($ $1-0.00119)*(1+0.00744)*(1+0.00117)*(1+$ $.00070*50/30)$ ≈ 1.02868
2021.10.28. ~ 2025.06.19. (거래사례13, 보전관리)	3.426% (1.03426)	2021.10.01~2021.10.31:0.136 2021.11.01~2021.11.30:0.138 2021.12.01~2021.12.31:0.256 2022.01.01~2022.12.31:1.435 2023.01.01~2023.12.31:0.213 2024.01.01~2024.12.31:1.025 2025.01.01~2025.04.30:0.159 2025.04.01~2025.04.30:0.085 $(1+0.00136*4/31)*(1+0.00138)*(1+0.00256)$ $*(1+0.01435)*(1+0.00213)*(1+0.01025)*($ $1+0.00159)*(1+0.00085*50/30) \approx 1.03426$

※2025년 05월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 04월 변동률을 연장 적용하였음

라. 지역요인 비교

※대상 토지(기호12, 13, 16~19)는 거래사례11과 상호 근거리지역 및 원거리지역에 각각 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨 **(1.00)**

※대상 토지(기호14, 15)는 거래사례13과 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨 **(1.00)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

가) 기호 12, 13, 16토지와 거래사례 11 비교

개 별 요 인 비 교			기호 12 / 거래 11	기호 13 / 거래 11	기호 16 / 거래 11	비 고
조 건	항 목	세항목				
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.15	1.10	1.00	도로(임도)의 폭 등 가로조건에서 기호 12토지는 거래사례 11 보다 우세하며, 기호 13토지도 거래사례 11 보다 우세하며, 기호 16토지는 유사함
		임도의 배치, 구조 등				
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	0.90	0.90	0.90	인근취락, 반출지점까지의 거리 등 접근조건에서 기호 12, 13, 19토지는 거래사례 11 보다 열세함
		반출지점까지의 거리 등				
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.60	0.60	0.55	경사 등 자연조건에서는 기호 12토지는 거래사례 11 보다 열세하며, 기호 13토지도 거래사례 11 보다 열세하며, 기호 16토지도 열세함
	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	0.94	1.03	0.94	행정적요인에서 기호 12토지는 용도지역이 농림 약 96%, 계관 약 4%로서 거래사례 11(농림 약 81%, 생관 약 19%) 보다 열세하며, 기호 13토지는 용도지역이 농림 약 75%, 보관 약 25%로서 거래사례 11 보다 다소 우세하며, 기호 16토지는 농림 약 95%, 생관 및 보관 약 5%로서 거래사례 11 보다 열세함
		국, 도립공원, 보안림, 사방지의 지정 등의 규제				
		기타 규제 등				
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	1.00	유사함
		기타				
격차율 계			0.584	0.612	0.465	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나)기호17, 18, 19토지와 거래사례11 비교

개 별 요 인 비 교			기호17 / 거래11	기호18 / 거래11	기호19 / 거래11	비 고
조 건	항 목	세항목				
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	1.00	유사함
		임도의 배치, 구조 등				
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	0.90	0.90	0.90	인근취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호17, 18, 19토지는 거래사례11 보다 열세함
		반출지점까지의 거리 등				
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.60	0.45	0.40	경사 등 자연조건에서 기호17토지는 거래사례11 보다 열세하며, 기호18토지는 거래사례11 보다 상당히 열세하며, 기호19토지도 상당히 열세함
	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	1.05	0.91	0.95	행정적요인에서 기호17토지는 용도지역이 농림 약71%, 보관 약29%로서 거래사례11(농림 약81%, 생관 약19%) 보다 우세하며, 기호18토지는 용도지역이 농림 약99.9%, 생관 약0.1%로서 거래사례11 보다 열세하며, 기호19토지는 농림 약92%, 보관 약8%로서 거래사례11 보다 열세함
		국, 도립공원, 보안림, 사방 지의 지정 등의 규제				
		기타 규제 등				
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	1.00	유사함
		기타				
격차율 계			0.567	0.369	0.342	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다)기호 14, 15토지와 거래사례13 비교

개 별 요 인 비 교			기호14토지 / 거래사례13	기호15토지 / 거래사례13	비 고
조 건	항 목	세항목			
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.60	0.60	도로(임도)의 폭 등 가로 조건에서 기호14토지는 거래사례13 보다 열세하며, 기호15토지도 열세함
		임도의 배치, 구조 등			
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.00	1.00	유사함
		반출지점까지의 거리 등			
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.85	0.75	경사 등 자연조건에서 기호14토지는 거래사례13 보다 열세하며, 기호15토지도 열세함
	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	1.02	0.78	행정적요인에서 기호14토지는 용도지역이 보관 96.5%, 계관 약3.5%로서 전체가 보관인 거래사례13 보다 다소 우세하며, 기호15토지는 보관 약55%, 농림 약45%로서 거래사례13 보다 열세함
		국, 도립공원, 보안림, 사방 지의 지정 등의 규제			
		기타 규제 등			
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사함
		기타			
격차율 계			0.520	0.351	

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/㎡)
기호12 토지	3,329	1.00	1.02868	1.00	0.584	1,999	2,000
기호13 토지	3,329	1.00	1.02868	1.00	0.612	2,095	2,100
기호14 토지	8,167	1.00	1.03426	1.00	0.520	4,392	4,400
기호15 토지	8,167	1.00	1.03426	1.00	0.351	2,964	3,000
기호16 토지	3,329	1.00	1.02868	1.00	0.465	1,592	1,600
기호17 토지	3,329	1.00	1.02868	1.00	0.567	1,941	1,900
기호18 토지	3,329	1.00	1.02868	1.00	0.369	1,263	1,300
기호19 토지	3,329	1.00	1.02868	1.00	0.342	1,171	1,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호12토지	70,427	2,000	140,854,000
기호13토지	139,339	2,100	292,611,900
기호14토지	24,595	4,400	108,218,000
기호15토지	15,868	3,000	47,604,000
기호16토지	81,719	1,600	130,750,400
기호17토지	94,512	1,900	179,572,800
기호18토지	170,579	1,300	221,752,700
기호19토지	599,008	1,200	718,809,600
계	1,196,047		1,840,173,400

3) 토지 감정평가액 결정 의견

① 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
본건 토지 (기호12~19토지)	1,847,601,500	1,840,173,400	

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(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호12토지	70,427	2,000	140,854,000
기호13토지	139,339	2,200	306,545,800
기호14토지	24,595	4,200	103,299,000
기호15토지	15,868	2,900	46,017,200
기호16토지	81,719	1,600	130,750,400
기호17토지	94,512	1,900	179,572,800
기호18토지	170,579	1,300	221,752,700
기호19토지	599,008	1,200	718,809,600
계	1,196,047		1,847,601,500

토지감정평가요항표

(기호1~9토지)

Page : 1

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 제천시 한수면 덕곡리 소재 "골안마을" 남동측 인근에 위치하고 있는 부동산(기호1,9토지: 임야 2필지) 및 "음지말마을" 북서측 인근에 위치하고 있는 부동산(기호8토지: 임야 1필지) 및 덕산면 신현리 소재 "양달말마을" 북동측 및 북서측에 위치하고 있는 부동산(기호3,4,5토지: 임야 3필지) 및 북동측 근거리에 위치하고 있는 부동산(기호2,6,7토지: 임야 3필지)부동산이며, 기호1,9토지 주위는 산간임야지대, 농경지, 과수원 등으로 형성된 지역이며, 기호8토지 주위는 산간임야지대, 농경지, 과수원, 캠핑장 등으로 형성된 지역이며, 기호2,3,4,5,6,7토지 주위 는 국도주변 임야지대, 주택, 농경지, 과수원 등으로 형성된 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

- 1)기호1,2,6,7,9토지: 맹지로서 차량 접근 불가능하며, 대중교통이 운행하는 곳까지 원거리로서 교통상황 불편함
- 2)기호3토지: 지적도상 맹지이나 북서측 일부 로폭 약3m 도로와 접하고 있어 차량 접근 가능하며, 인근으로 국도(36호)가 통과하고 있어 교통상황 보통임.
- 3)기호4토지: 맹지로서 차량 접근 불가능하나 인근으로 국도(36호)가 통과하고 있어 교통상황 보통임.
- 4)기호5토지: 세로(가) 도로와 접하고 있어 차량 접근 가능하며, 대중교통이 운행되는 곳까지 다소 원거리로서 교통상황 불편함

(3) 형태 및 이용상태

- 1)기호1토지: 토지 형태는 부정형이며, 임야로서 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임
- 2)기호2토지: 토지 형태는 부정형이며, 임야로서 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임
- 3)기호3토지: 토지 형태는 부정형이며, 임야로서 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 일부에 분묘가 소재하고 있음.
- 4)기호4토지: 토지 형태는 부정형이며, 임야로서 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임

토지감정평가요항표

(기호1~9토지)

Page : 2

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

- 5)기호5토지: 토지 형태는 부정형이며, 임야로서 일부 소나무,참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 일부 벌목한 후 잡목이 자생하고 있음
- 6)기호6토지: 토지 형태는 부정형이며, 임야로서 소나무,참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임
- 7)기호7토지: 토지 형태는 부정형이며, 임야로서 소나무,참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임
- 8)기호8토지: 토지 형태는 부정형이며, 임야로서 일부 소나무,참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 일부 벌목한 후 잡목이 자생하고 있음
- 9)기호9토지: 토지 형태는 부정형이며, 임야로서 소나무,참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임

(4) 인접 도로상태

- 1)기호1,2,4,6,7,9토지: 맹지
- 2)기호3토지: 지적도상 맹지이나 현황 로폭 약3m 도로와 일부 접함
- 3)기호5토지: 지적도상 맹지 이나 현황 로폭 약3m 도로(기호5토지 일부 "도로"로 이용포함)와 접하고 있음.
- 4)기호8토지: 세로(가) 도로와 접함

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1토지:
농림지역,가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),가축사육제한구역(일부제한지역 500m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),보전산지(산지관리법),임업용산지(산지관리법),공장설립승인지역(2020-10-16)(수도법)

기호2,7토지:
농림지역,가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),보전산지(산지관리법),임업용산지(산지관리법)

기호3토지:

토지감정평가요항표

(기호1~9토지)

Page : 3

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

농림지역, 보전관리지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 100m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 보전산지(산지관리법), 임업용산지(산지관리법), 준보전산지(산지관리법), 하천구역(성천)(하천법)

기호4토지:

농림지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 100m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 보전산지(산지관리법), 임업용산지(산지관리법), 하천구역(하천법)

기호5토지:

농림지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 100m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 보전산지(산지관리법), 임업용산지(산지관리법), 준보전산지(산지관리법), 공장설립승인지역(2020-10-16)(수도법)

기호6토지:

농림지역, 농림지역(2015-07-10), 가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 산림보호구역(제3종수원함양)(산림보호법), 공익용산지(산지관리법), , 보전산지(산지관리법), 임업용산지(산지관리법), 공장설립승인지역(2020-10-16)(수도법)

기호8토지:

농림지역, 생산관리지역, 특화경관지구, 가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 보전산지(산지관리법), 임업용산지(산지관리법), 준보전산지(산지관리법), 공장설립승인지역(2020-10-16)(수도법), 한강폐기물매립시설 설치제한지역(한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률)

기호9토지:

농림지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 보전산지(산지관리법), 임업용산지(산지관리법), 공장설립승인지역(2020-10-16)(수도법)

토지감정평가요항표

(기호1~9토지)

Page : 4

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

※기호3토지 일부에 분묘가 소재하고 있음

(7) 공부와의 차이

※기호3토지는 임야로서 자연림이며, 일부에 분묘가 소재하고 있는 "묘지"로 이용하고 있음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

전체 임대관계 미상임.

토지감정평가요항표

(기호10, 11, 20토지)

Page : 1

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 제천시 백운면 운학리 소재 "운학1리마을" 북동측 인근에 위치하고 있는 부동산(기호10토지: 임야 1필지) 및 봉양읍 구곡리 소재 "구곡3리마을" 남측 근거리에 위치하고 있는 부동산(기호11토지: 임야 1필지) 및 봉양읍 학산리 소재 "학전마을" 남동측 인근에 위치하고 있는 부동산(기호20토지: 임야 1필지)이며, 기호10토지 주위는 임야지대, 농경지, 과수원, 창고시설, 캠핑장, 주택 등으로 형성된 지역이며, 기호11토지 주위는 산간 임야지대, 태양광발전설비, 농경지, 과수원 등으로 형성된 지역이며, 기호20토지 주위는 국도(5호) 주변 임야지대, 농경지, 과수원, 주택, 창고시설 등으로 형성된 지역으로서 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

- 1)기호10토지: 지적도상 맹지이나 현황 임도(기호10토지에도 설치)가 설치되어 있으며, 인근으로 지방도로가 통과하고 있어 교통상황 보통임.
- 2)기호11토지: 맹지로서 차량 접근 불가능하며, 대중교통이 운행되는 곳까지 근거리로서 교통상황 다소 불편함
- 3)기호20토지: 맹지로서 차량 접근 불가능하나 인근으로 국도(5호)가 통과하고 있어 교통상황 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 1)기호10토지: 토지 형태는 부정형이며, 임야로서 일부 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 일부 벌목 후 잡목이 자생하고 있음.
- 2)기호11토지: 토지 형태는 부정형이며, 임야로서 대부분 소나무 조림되어 있으며, 일부 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임
- 4)기호20토지: 토지 형태는 부정형이며, 임야로서 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임

(4) 인접 도로상태

- 1)기호10토지: 지적도상 맹지이나 현황 임도가 개설되어 있음

토지감정평가요항표

(기호10, 11, 20토지)

Page : 2

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

2)기호11토지: 맹지임

3)기호20토지: 맹지임

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호10토지:

농림지역, 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 보전산지(2023-09-15)(백운운학1지구)(산지관리법), 임업용산지(2023-09-15)(백운운학1지구)(산지관리법), 준보전산지(산지관리법)

기호11토지:

생산관리지역, 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 보전산지(산지관리법), 임업용산지(산지관리법), 준보전산지(산지관리법)

기호20토지:

농림지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 100m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 보전산지(산지관리법), 임업용산지(산지관리법), 하천구역(2024-07-19)(하천법), 준보전산지(산지관리법), 한강폐기물매립시설 설치제한지역(한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률)

(6) 제시목록 외의 물건

없 음

(7) 공부와의 차이

없 음

토지감정평가요항표

(기호10, 11, 20토지)

Page : 3

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

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

전체 임대관계 미상임.

토지감정평가요항표

(기호12~19토지)

Page : 1

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 제천시 송학면 오미리 소재 "로템청소년학교" 남서측 및 남동측 인근에 위치하고 있는 부동산(기호12~17토지: 임야 6필지) 및 송학면 송한리 소재 "철골" 남서측 인근에 위치하고 있는 부동산(기호18,19토지: 임야 2필지)이며, 기호12~17토지 주위는 임야지대, 농경지,과수원,농촌주택 등으로 형성되어 있으며, 기호18,19토지 주위는 산간 임야지대, 농경지,과수원 등으로 형성된 지역으로서 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

- 1)기호12토지: 지적도상 맹지이나 현황 동측으로 세로(불) 도로와 접하고 있으며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 교통상황 보통임.
- 2)기호13토지: 맹지로서 차량 접근 어려우나 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 교통상황 보통임.
- 3)기호14토지: 맹지로서 차량 접근 어려우나 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 교통상황 보통임
- 4)기호15토지: 맹지로서 차량 접근 어려우나 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 교통상황 보통임
- 5)기호16토지: 맹지로서 차량 접근 어려우나 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 교통상황 보통임
- 6)기호17토지: 지적도상 맹지이나 현황 남측 일부에 로폭 약3m 도로(기호17토지 일부 "도로" 이용 포함)가 있어 임도와 연결되어 있으며, 대중교통이 운행되는 곳까지는 다소 근거리로서 교통상황 보통임.
- 7)기호18토지: 지적도상 맹지이나 임도가 개설되어 있으며, 대중교통이 운행되는 곳까지 다소 원거리로서 교통상황 다소 불편함
- 8)기호19토지: 지적도상 맹지이나 임도가 개설되어 있으며, 대중교통이 운행되는 곳까지 다소 원거리로서 교통상황 다소 불편함

(3) 형태 및 이용상태

- 1)기호12토지: 토지 형태는 부정형이며, 임야로서 일부 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있

토지감정평가요항표

(기호12~19토지)

Page : 2

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

- 는 자연림이며, 일부 벌목 후 잡목이 자생하고 있음
- 2)기호13토지: 토지 형태는 부정형이며, 임야로서 일부 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 일부 벌목 후 잡목이 자생하고 있음
- 3)기호14토지: 토지 형태는 부정형이며, 임야로서 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.
- 4)기호15토지: 토지 형태는 부정형이며, 임야로서 일부 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 일부 벌목 후 잡목이 자생하고 있음
- 5)기호16토지: 토지 형태는 부정형이며, 임야로서 일부 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 일부 벌목 후 잡목이 자생하고 있으며, 일부에 분묘가 소재하고 있음
- 6)기호17토지: 토지 형태는 부정형이며, 임야로서 일부 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 일부 벌목 후 잡목이 자생하고 있으며, 일부에 분묘가 소재하고 있으며, 남측 일부 "도로"로 이용하고 있음
- 7)기호18토지: 토지 형태는 부정형이며, 임야로서 일부 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 일부에 임도가 개설되어 있으며, 일부에 분묘가 소재하고 있음
- 8)기호19토지: 토지 형태는 부정형이며, 임야로서 일부 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 일부에 임도가 개설되어 있으며, 일부에 분묘가 소재하고 있음

(4) 인접 도로상태

- 1)기호12토지: 지적도상 맹지이나 현황 세로(불) 도로와 접함
- 2)기호13토지: 맹지임
- 3)기호14토지: 맹지임
- 4)기호15토지: 맹지임
- 5)기호16토지: 맹지임
- 6)기호17토지: 맹지임
- 7)기호18토지: 지적도상 맹지이나 현황 임도(세로(불)가 개설되어 있음
- 8)기호19토지: 지적도상 맹지이나 현황 임도(세로(불)가 개설되어 있음

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호12토지:

토지감정평가요항표

(기호12~19토지)

Page : 3

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

농림지역, 계획관리지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 100m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 보전산지(산지관리법), 임업용산지(산지관리법), 준보전산지(산지관리법), 소하천구역(2018-12-14)(146_소바위2천_소하천구역)(소하천정비법), 하천구역(2014-05-23)(오미천)(하천법)

기호13토지:

농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 100m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 보전산지(산지관리법), 임업용산지(산지관리법), 준보전산지(산지관리법)

기호14토지:

보전관리지역, 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 100m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 준보전산지(산지관리법)

기호15토지:

보전관리지역, 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 100m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 보전산지(산지관리법), 임업용산지(산지관리법), 준보전산지(산지관리법)

기호16토지:

농림지역, 생산관리지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 보전산지(산지관리법), 임업용산지(산지관리법), 준보전산지(산지관리법)

기호17토지:

농림지역, 보전관리지역, 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 보전산지(산지관리법), 임업용산지(산지관리법), 준보전산지(산지관리법)

기호18토지:

토지감정평가요항표

(기호12~19토지)

Page : 4

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

농림지역, 생산관리지역, 자연경관지구, 가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 보전산지(산지관리법), 임업용산지(산지관리법), 준보전산지(산지관리법)

기호19토지:

농림지역, 보전관리지역, 생산관리지역, 자연경관지구, 가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 보전산지(산지관리법), 임업용산지(산지관리법), 준보전산지(산지관리법)

(6) 제시목록 외의 물건

- 1)기호16토지: 일부에 분묘가 소재하고 있음
- 2)기호17토지: 일부에 분묘가 소재하고 있음
- 3)기호18토지: 일부에 분묘가 소재하고 있음
- 4)기호19토지: 일부에 분묘가 소재하고 있음

(7) 공부와의 차이

- 1)기호16토지: 임야로서 자연림이며, 일부 분묘가 소재하는 "묘지"로 이용하고 있음
- 2)기호17토지: 임야로서 자연림이며, 일부 분묘가 소재하는 "묘지"로 이용하고 있음
- 3)기호18토지: 임야로서 자연림이며, 일부 분묘가 소재하는 "묘지"로 이용하고 있음
- 4)기호19토지: 임야로서 자연림이며, 일부 분묘가 소재하는 "묘지"로 이용하고 있음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

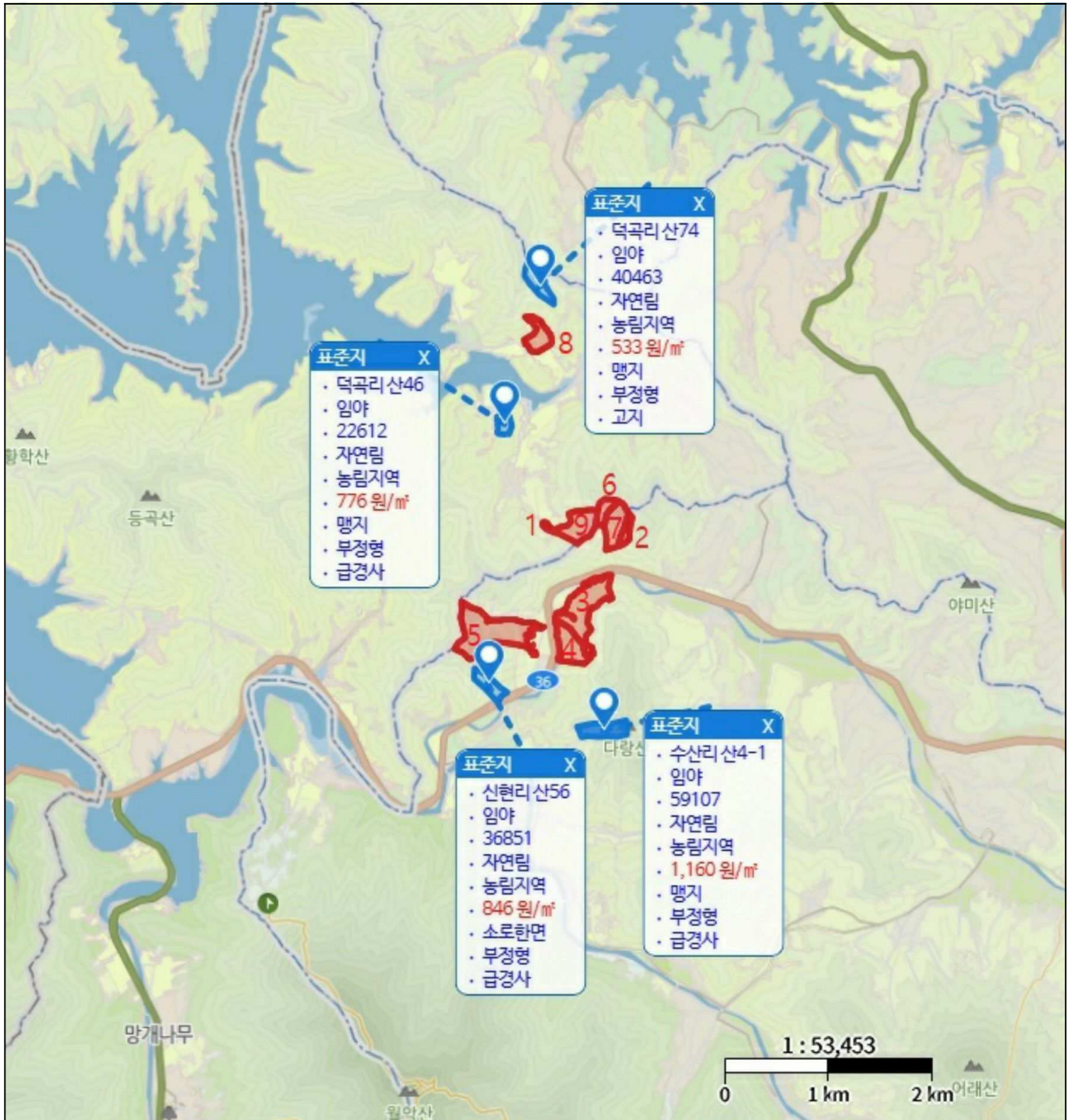
전체 임대관계 미상임.

광역 위치도(기호1~9)



소재지

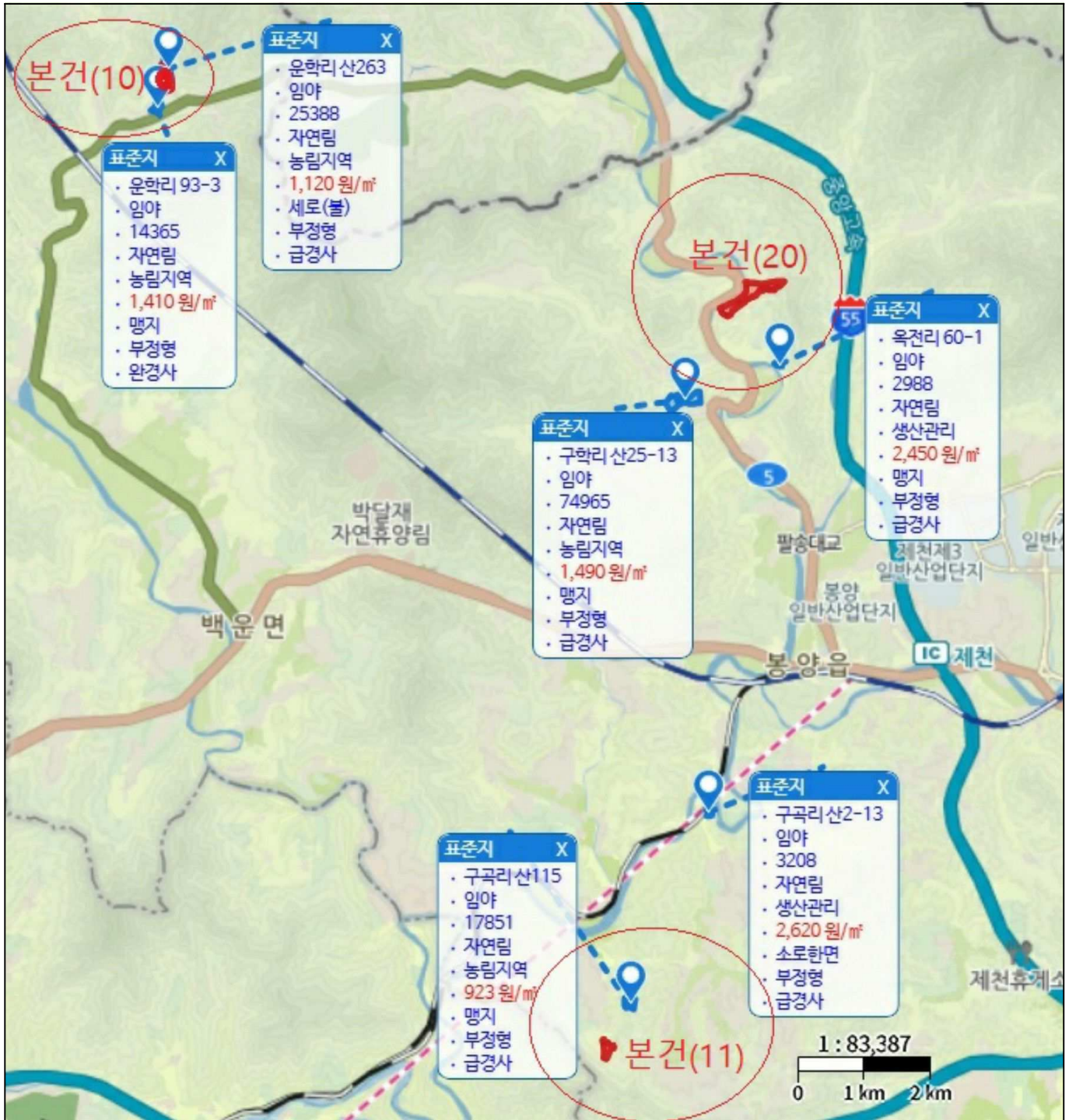
충청북도 제천시 한수면 덕곡리 산39-1외



광역 위치도(기호10,11,20)



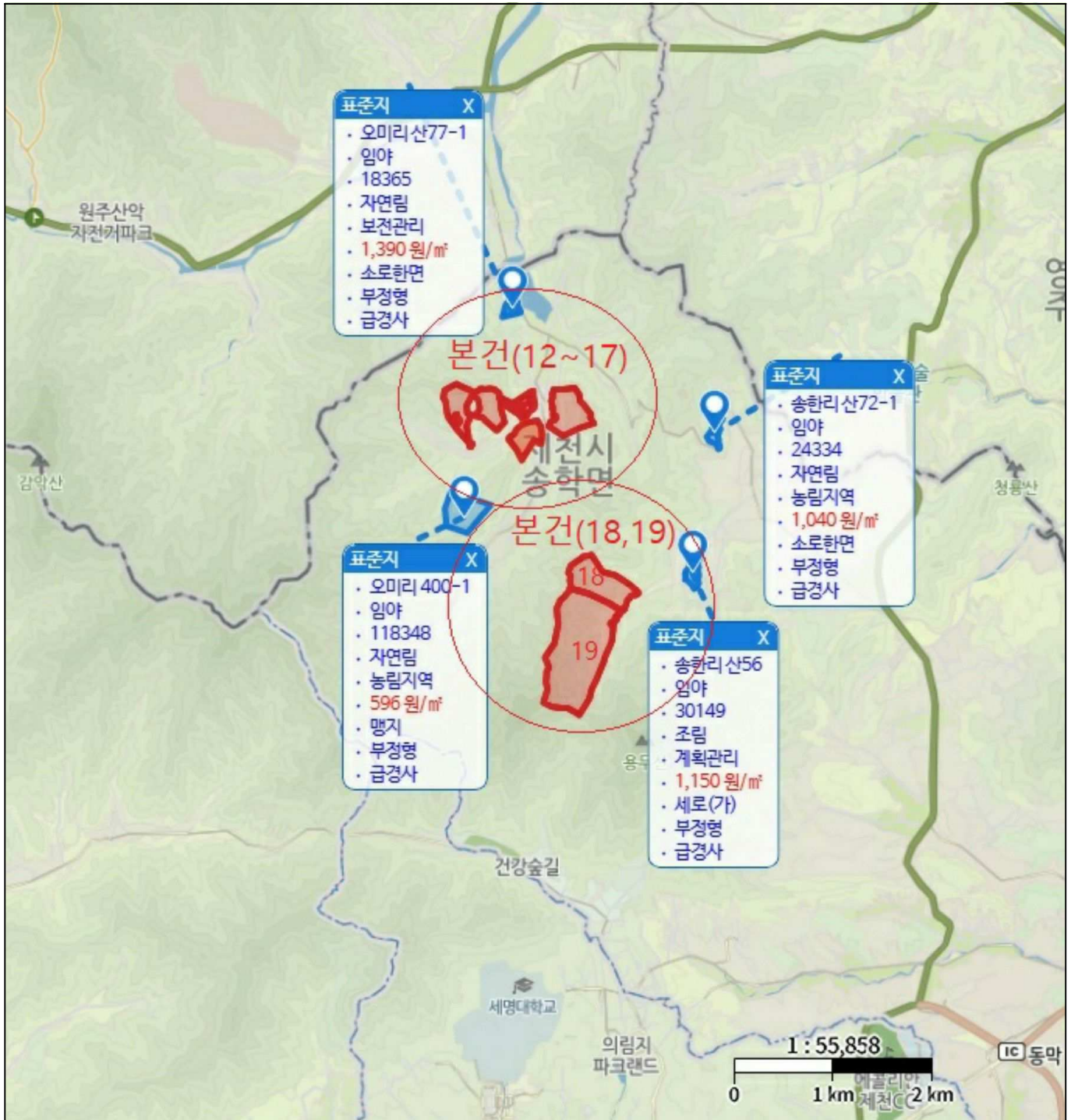
소재지 충청북도 제천시 한수면 덕곡리 산39-1외



광역 위치도(기호12~17)



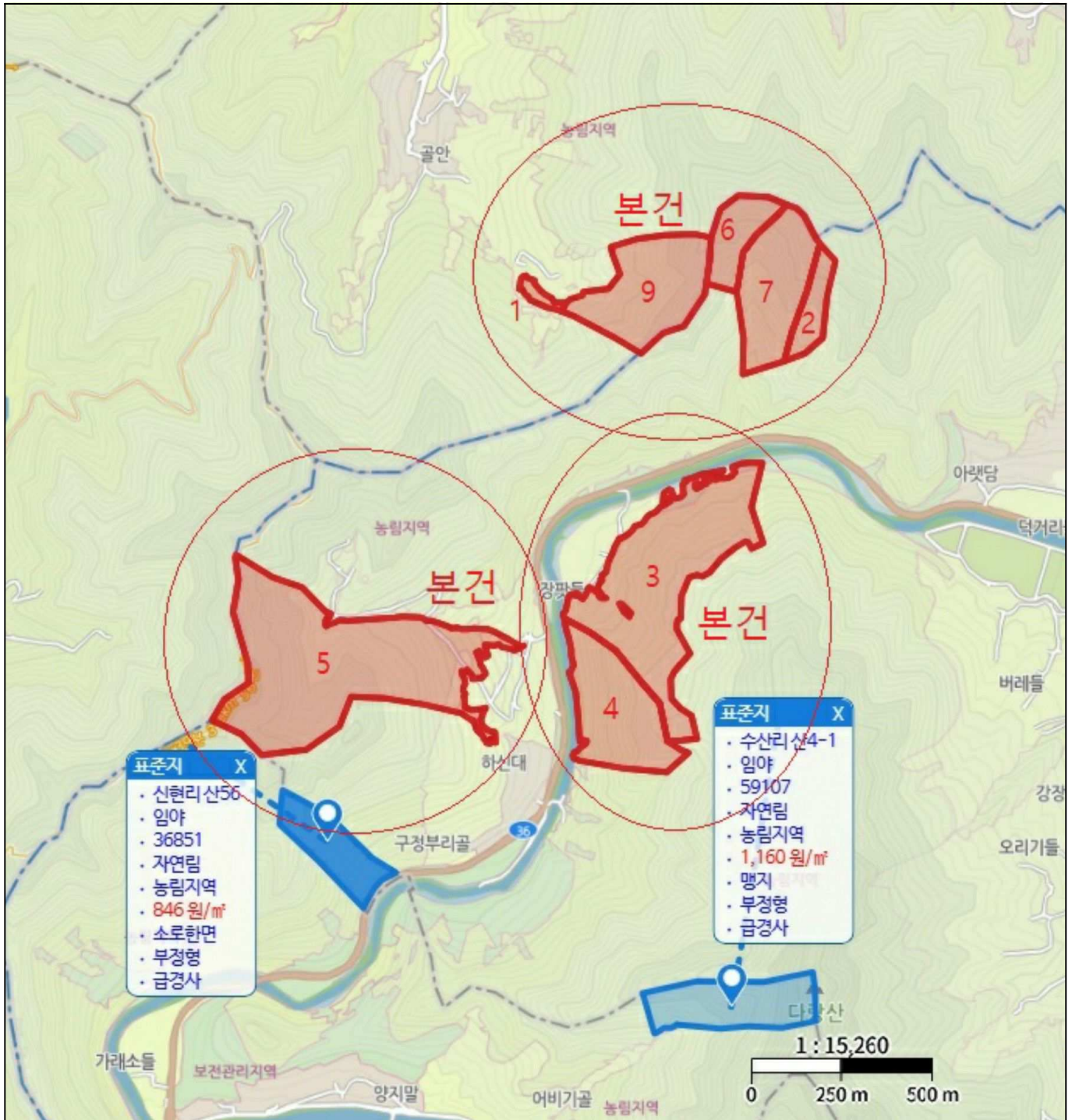
소재지 충청북도 제천시 한수면 덕곡리 산39-1외



위 치 도(기호1~7,9)



소재지 충청북도 제천시 한수면 덕곡리 산39-1외

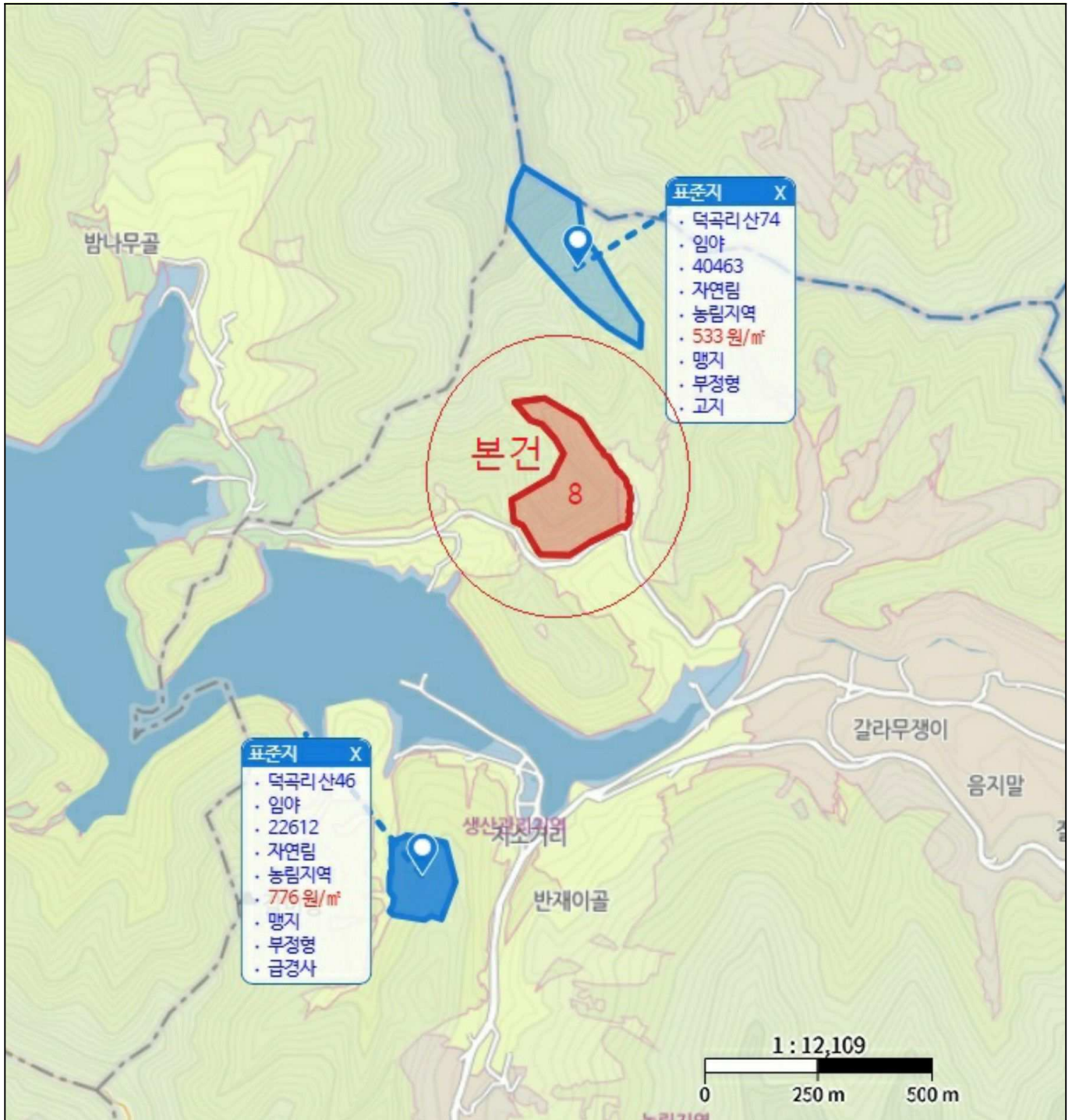


위치도(기호8)



소재지

충청북도 제천시 한수면 덕곡리 산39-1외

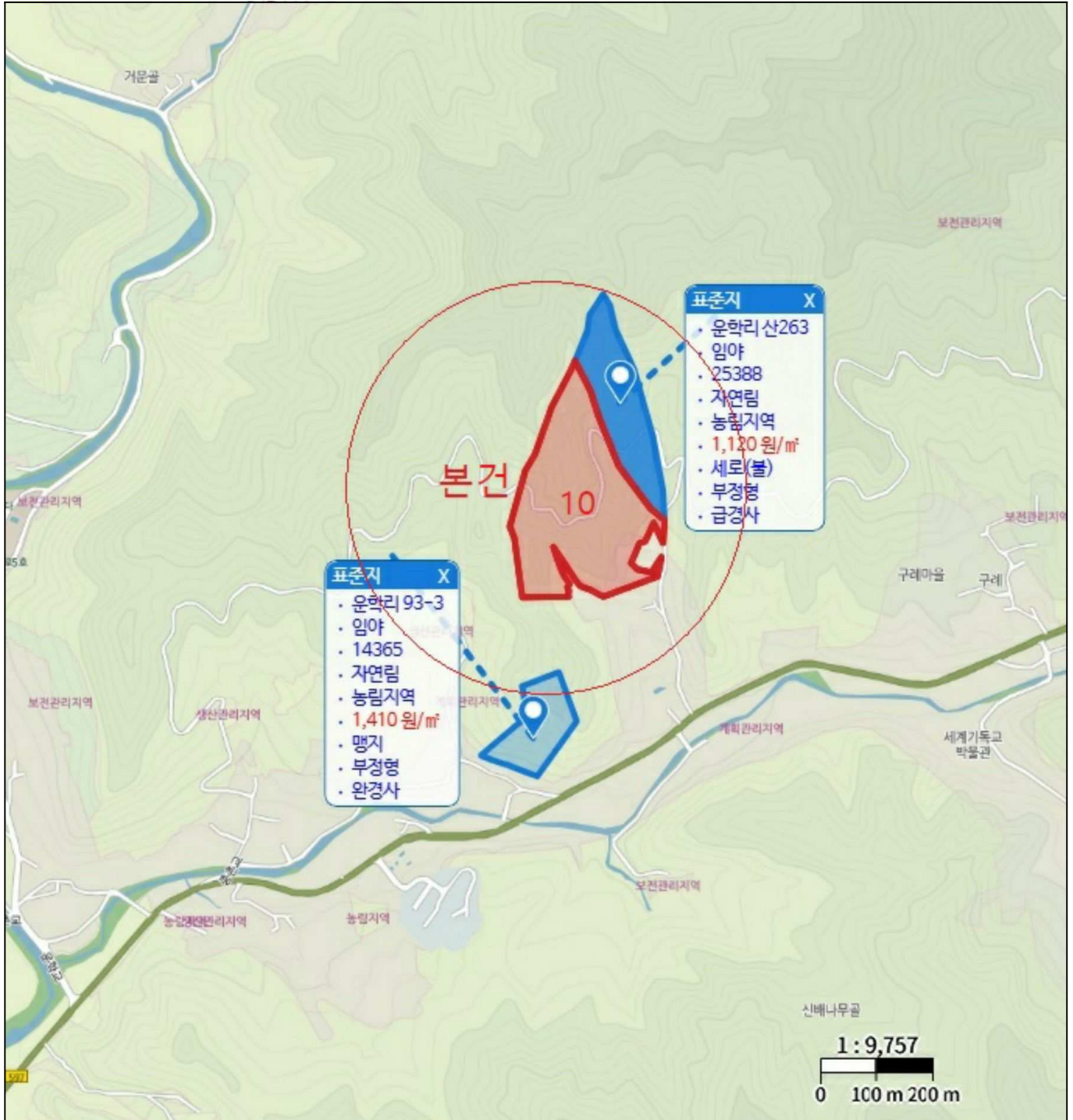


위 치 도(기호10)



소 재 지

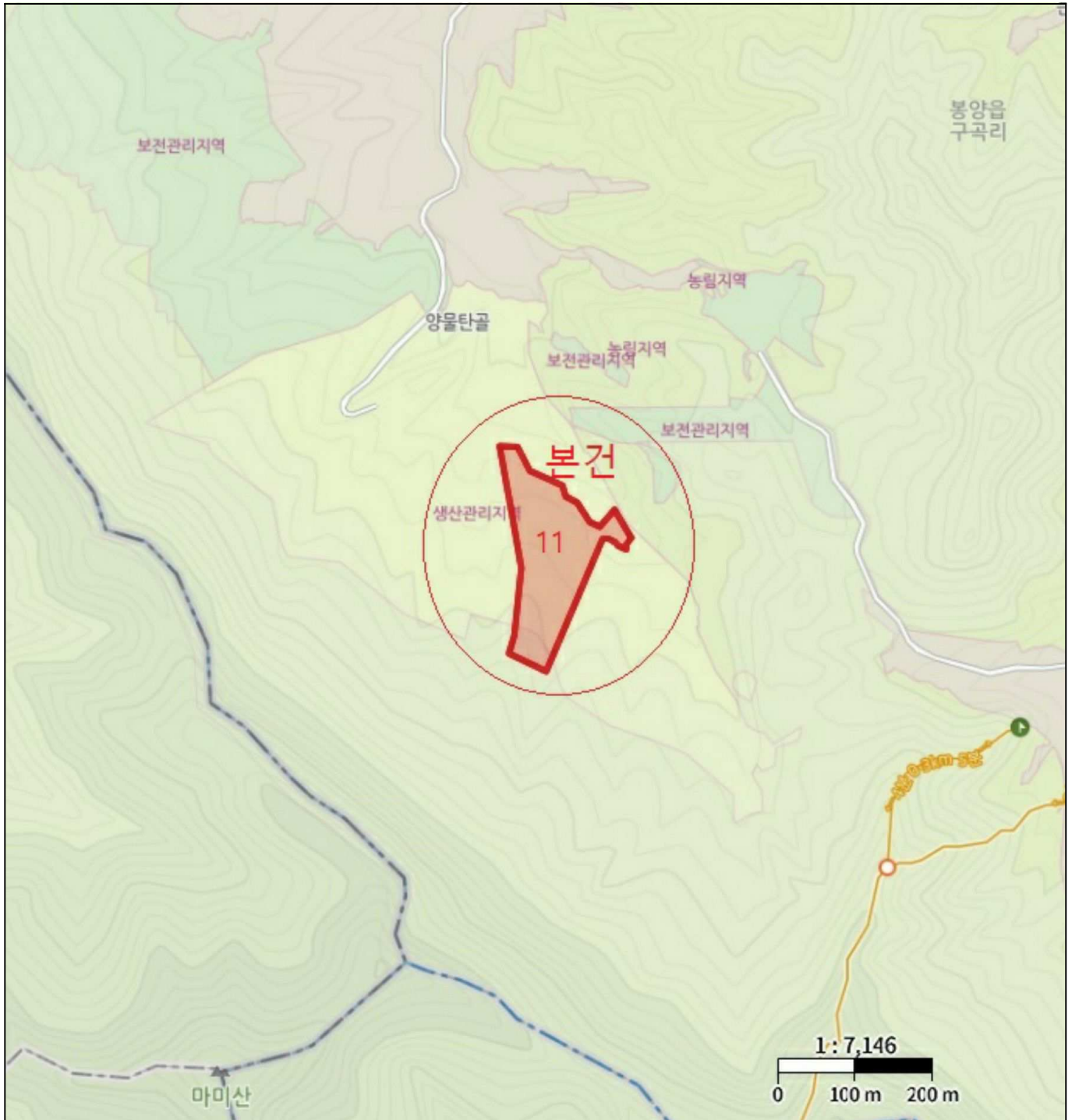
충청북도 제천시 한수면 덕곡리 산39-1외



위 치 도(기호11)



소 재 지	충청북도 제천시 한수면 덕곡리 산39-1외
-------	-------------------------

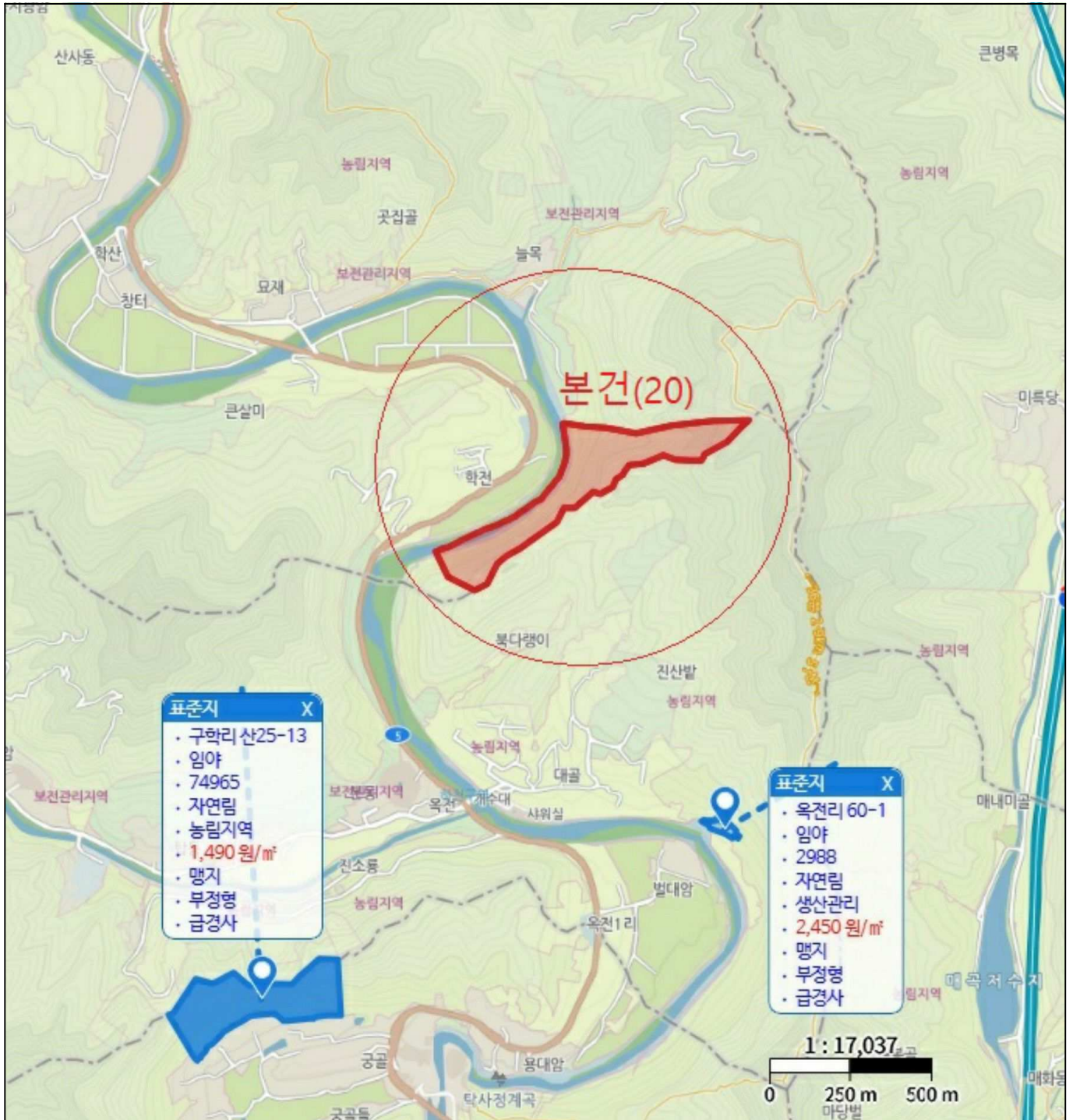


위 치 도(기호20)



소재지

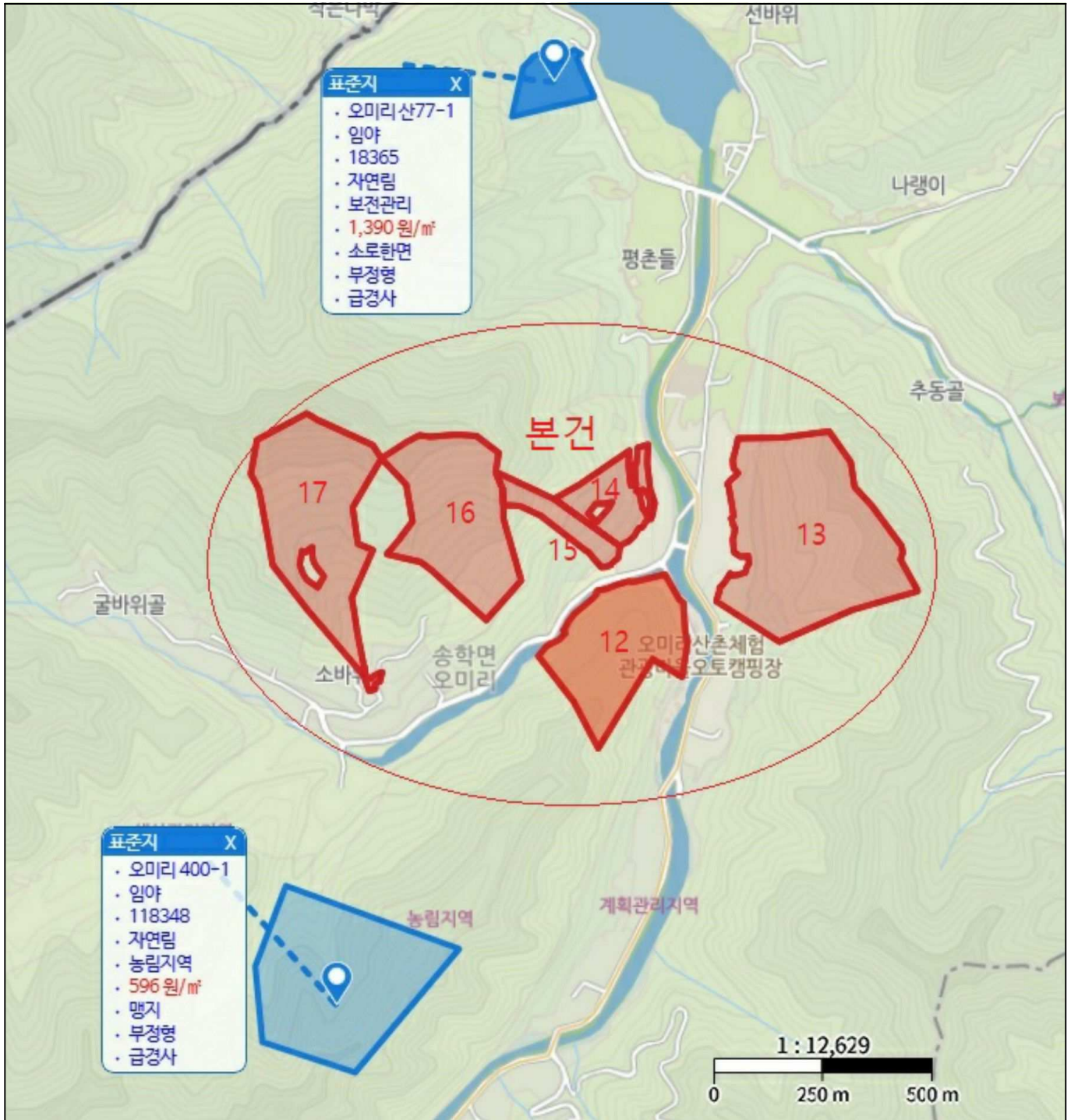
충청북도 제천시 한수면 덕곡리 산39-1외



위 치 도(기호12~17)



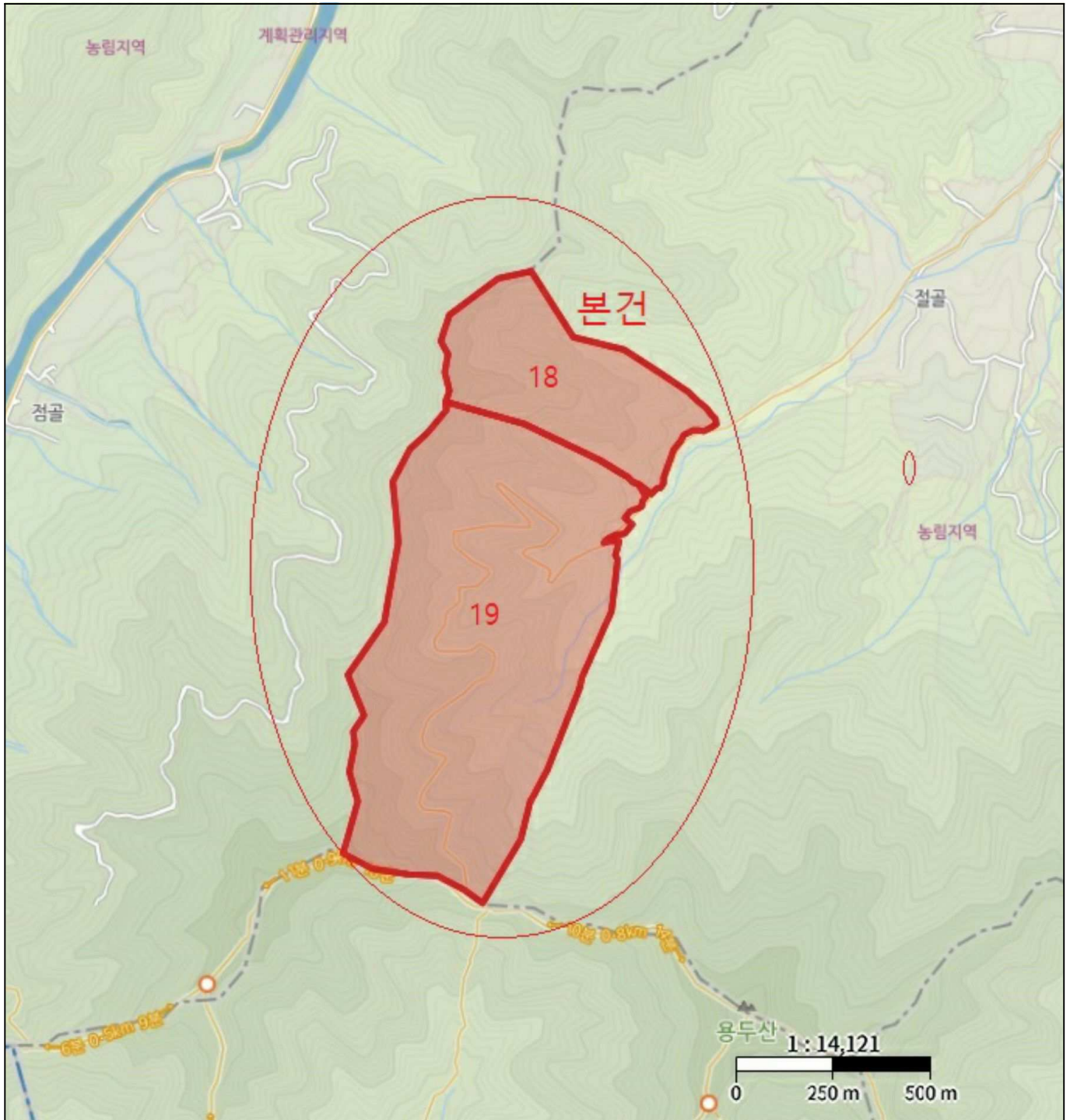
소재지 충청북도 제천시 한수면 덕곡리 산39-1외



위 치 도(기호18, 19)



소 재 지	충청북도 제천시 한수면 덕곡리 산39-1외
-------	-------------------------

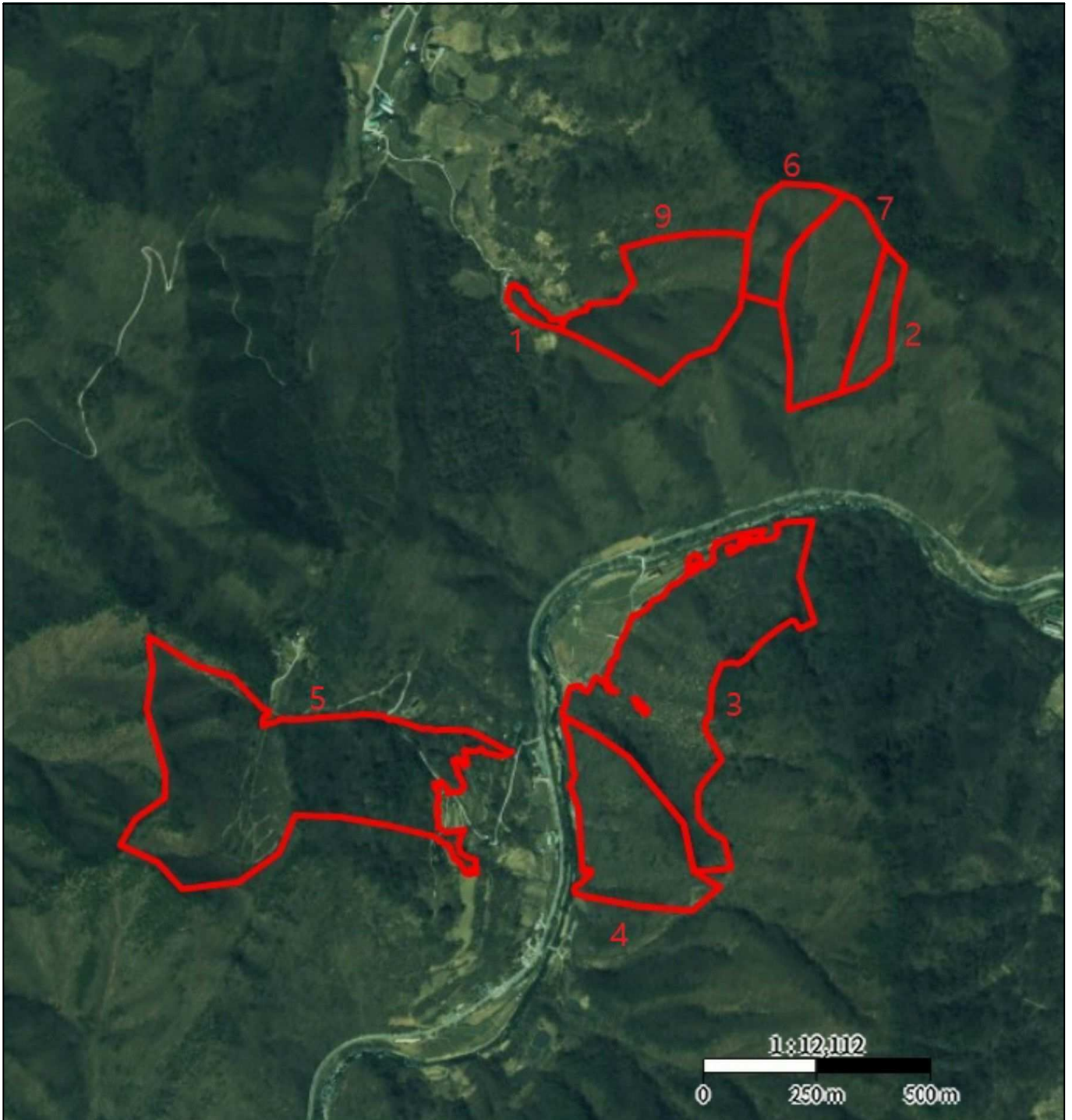


항공도면(기호1~7,9)



소재지

충청북도 제천시 한수면 덕곡리 산39-1외



항공도면(기호8)



소재지

충청북도 제천시 한수면 덕곡리 산39-1외

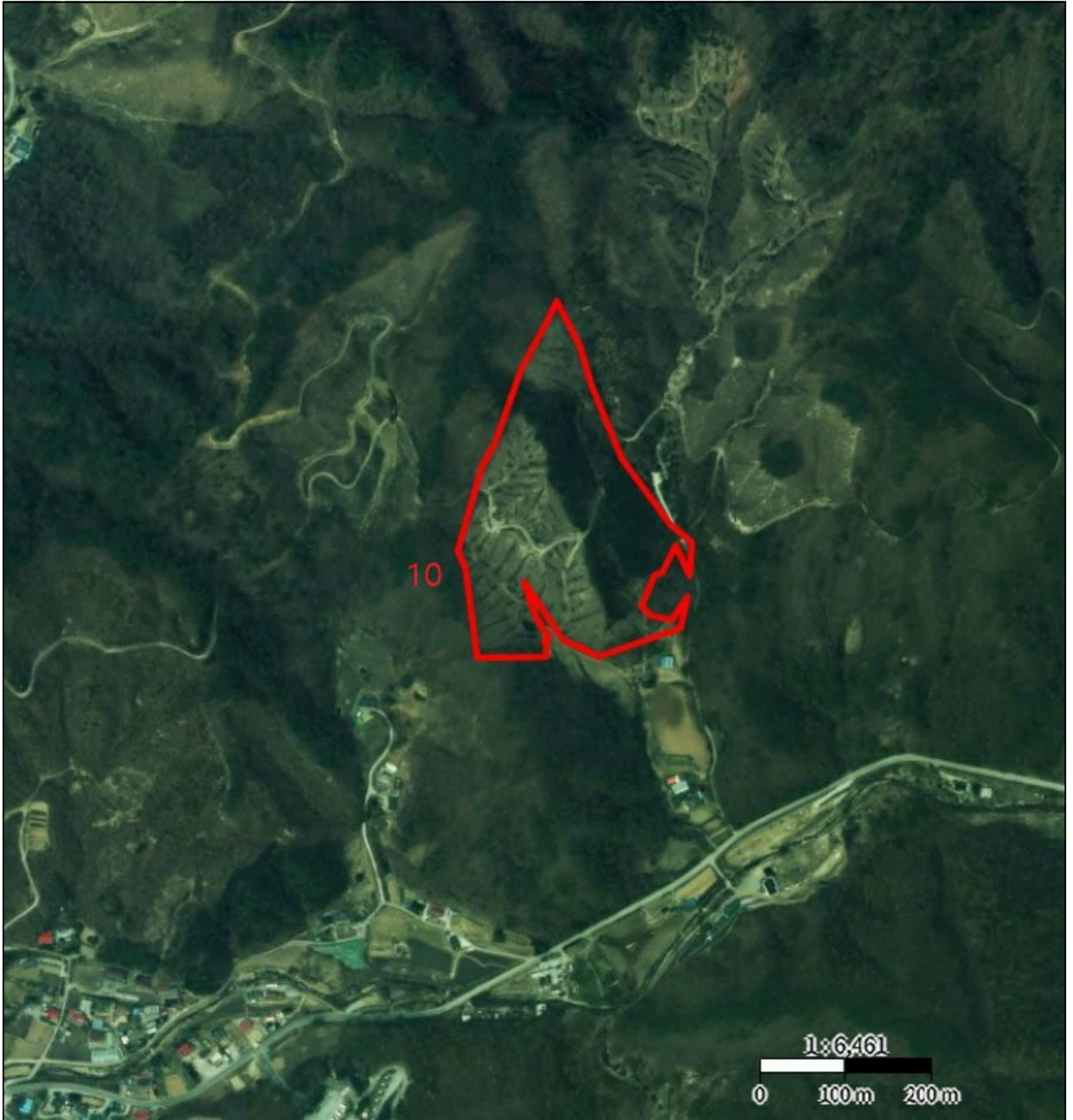


항공도면(기호 10)



소재지

충청북도 제천시 한수면 덕곡리 산39-1외



항공도면(기호11)



소재지

충청북도 제천시 한수면 덕곡리 산39-1외

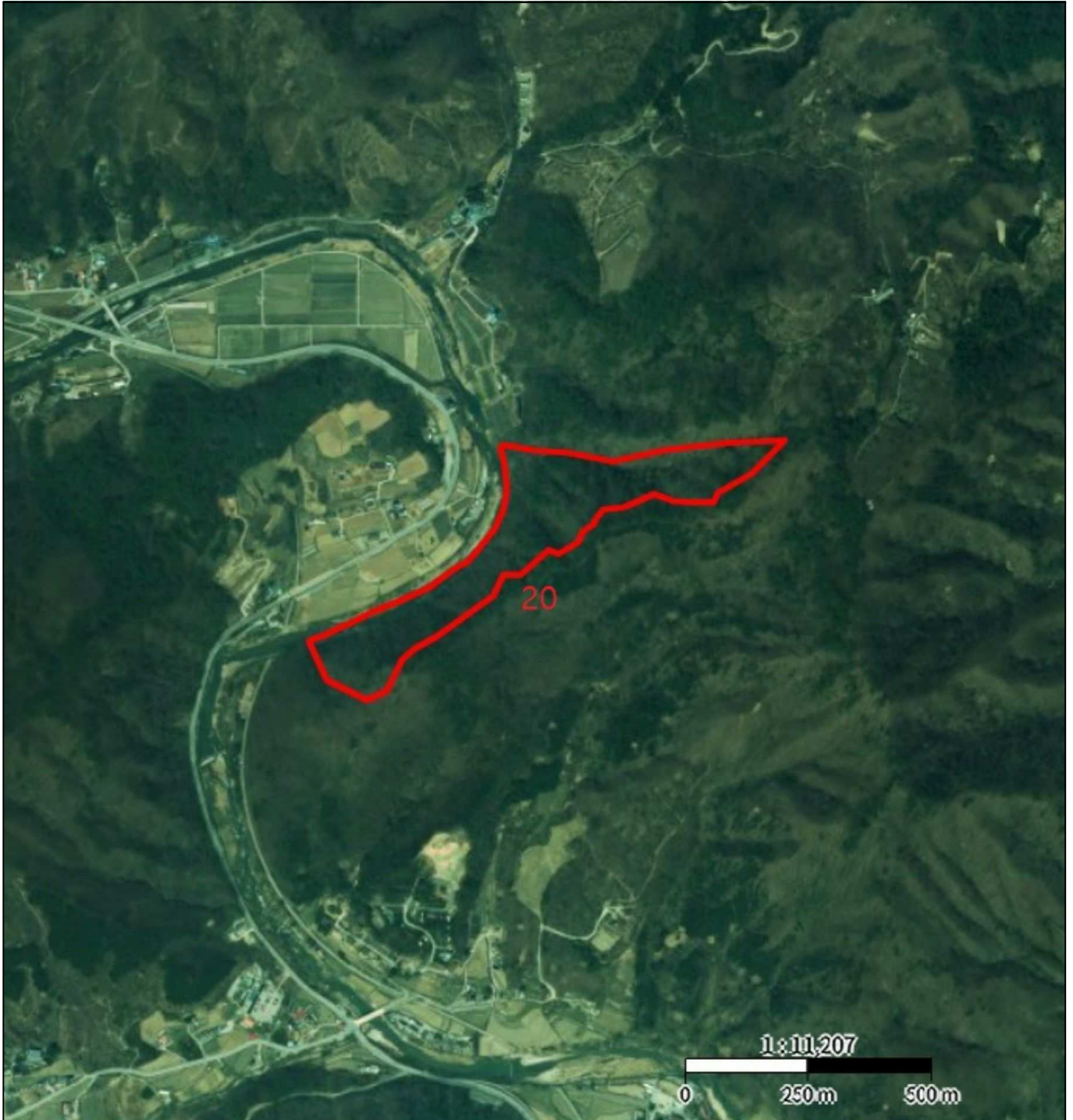


항공도면(기호20)



소재지

충청북도 제천시 한수면 덕곡리 산39-1외

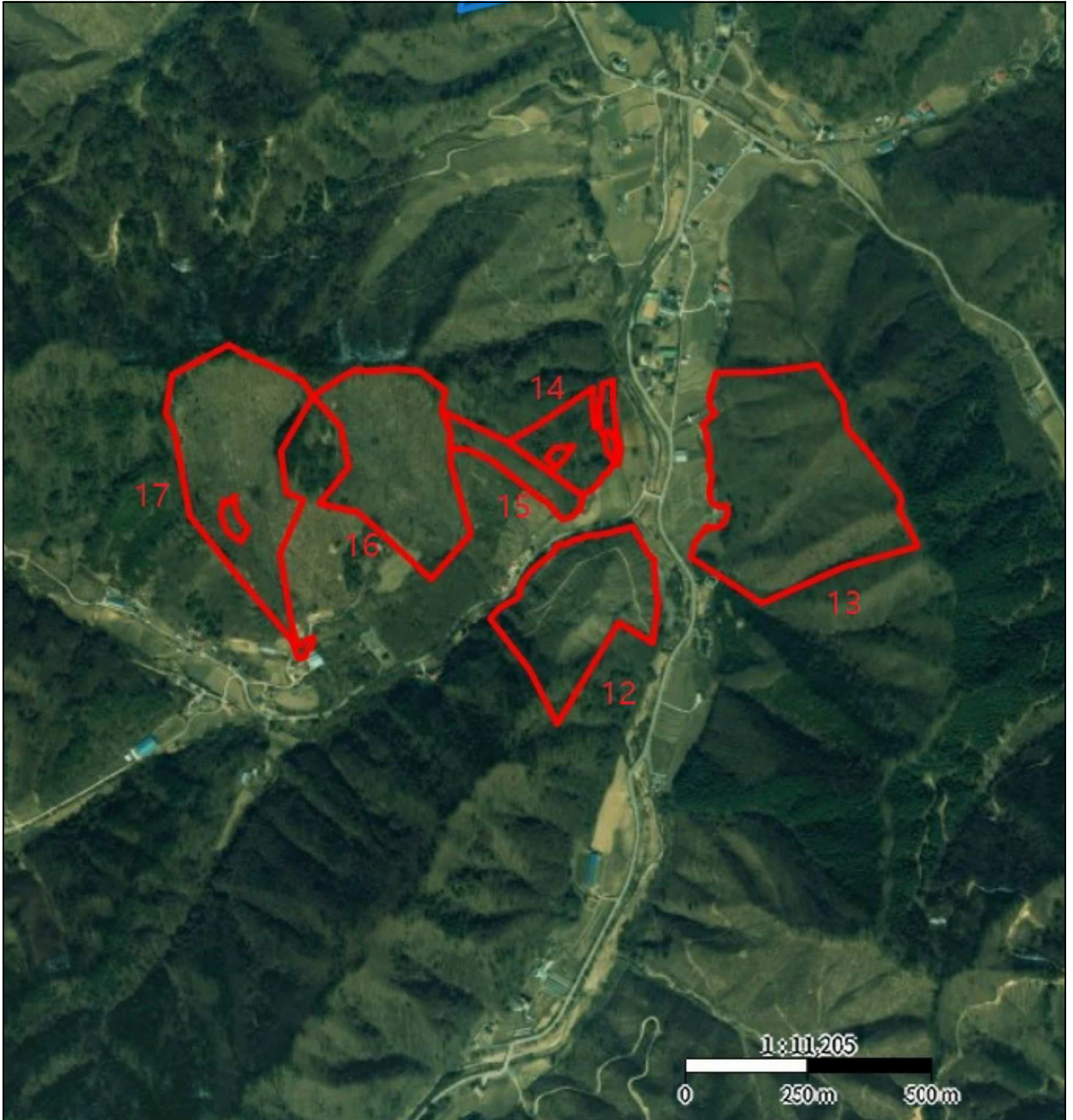


항공도면(기호 12~17)



소재지

충청북도 제천시 한수면 덕곡리 산39-1외

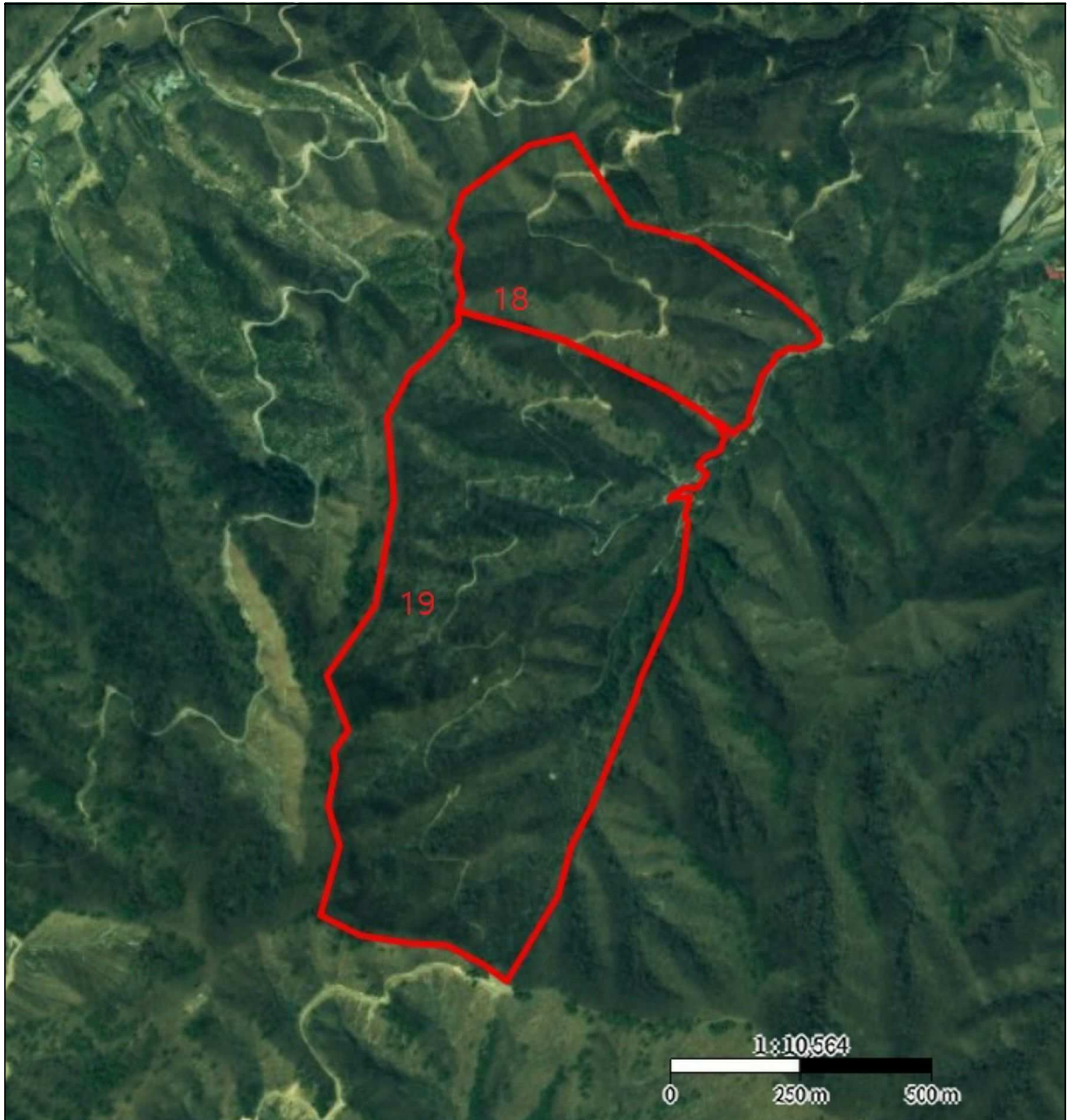


항공도면(기호 18, 19)

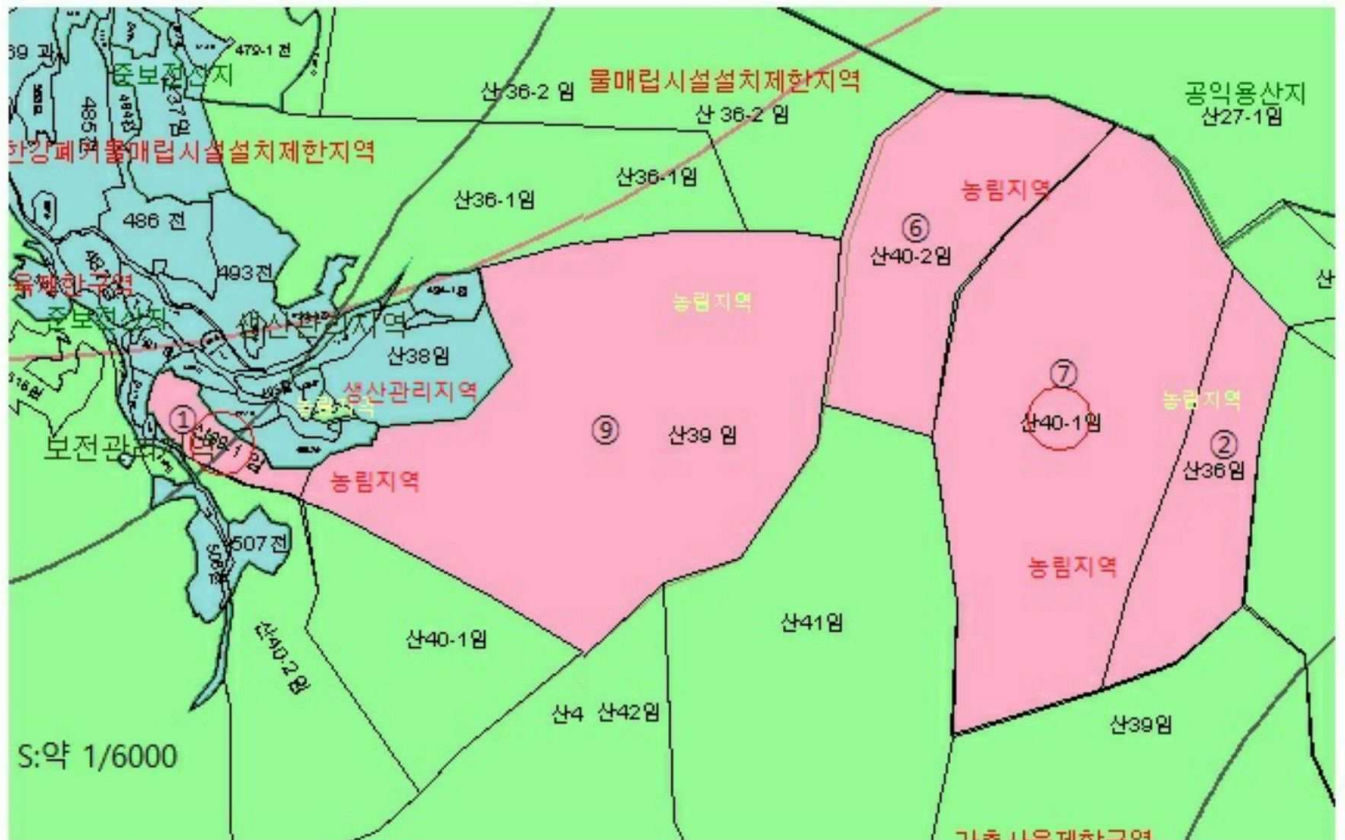


소재지

충청북도 제천시 한수면 덕곡리 산39-1외

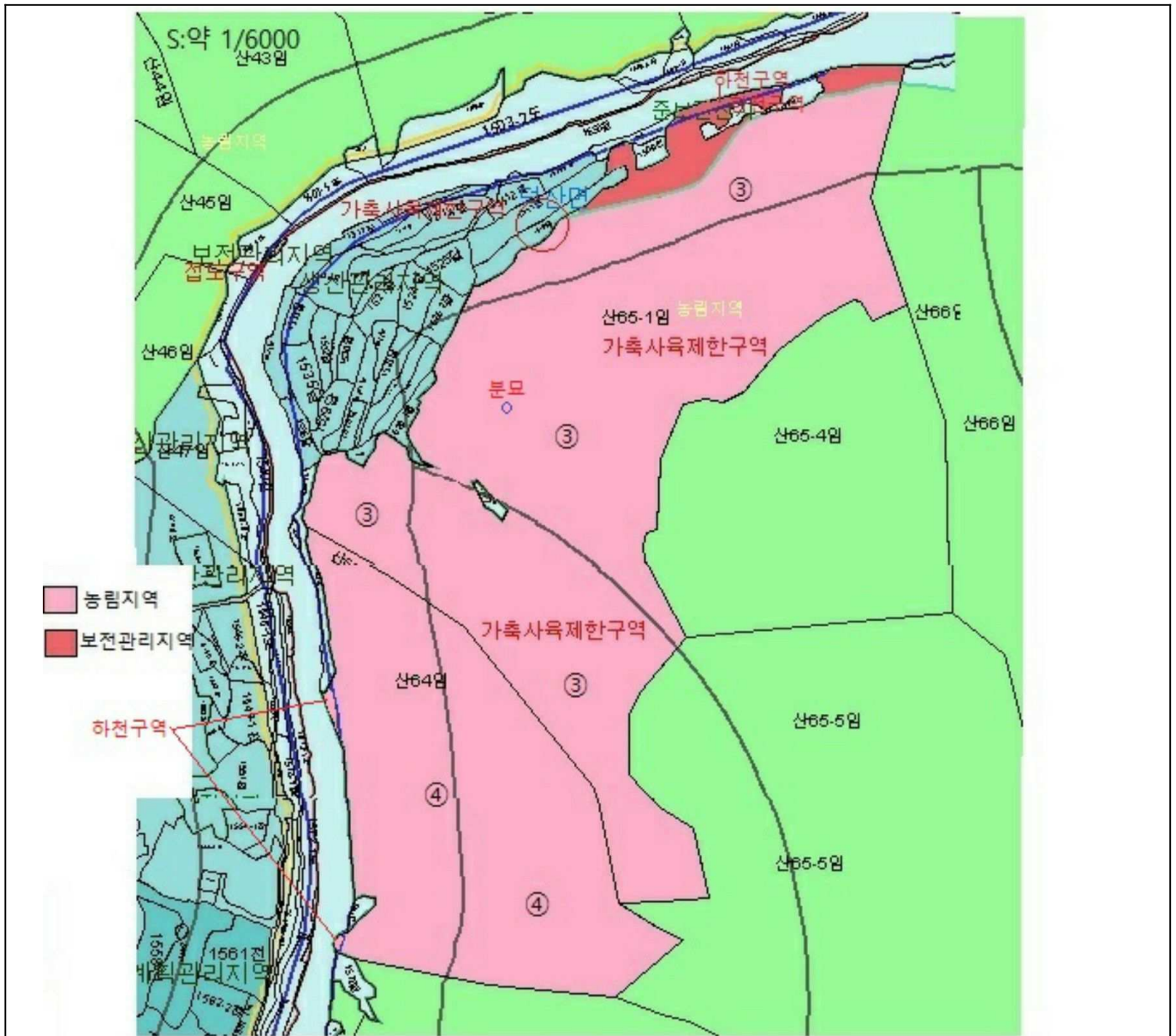


지 적 도(기호1,2,6,7,9)



- 기호1토지: 한수면 덕곡리 산39-1, 임야 4,397m²
- 기호2토지: 덕산면 신현리 산36, 임야 19,438m²
- 기호6토지: 덕산면 신현리 산40-2, 임야 3정4무보(30,149m²)
- 기호7토지: 덕산면 신현리 산40-1, 임야 6정8단보(67,438m²)
- 기호9토지: 한수면 덕곡리 산39, 임야 78,319m² (서측 지적경계선 부근 극히 일부 생산관리지역)

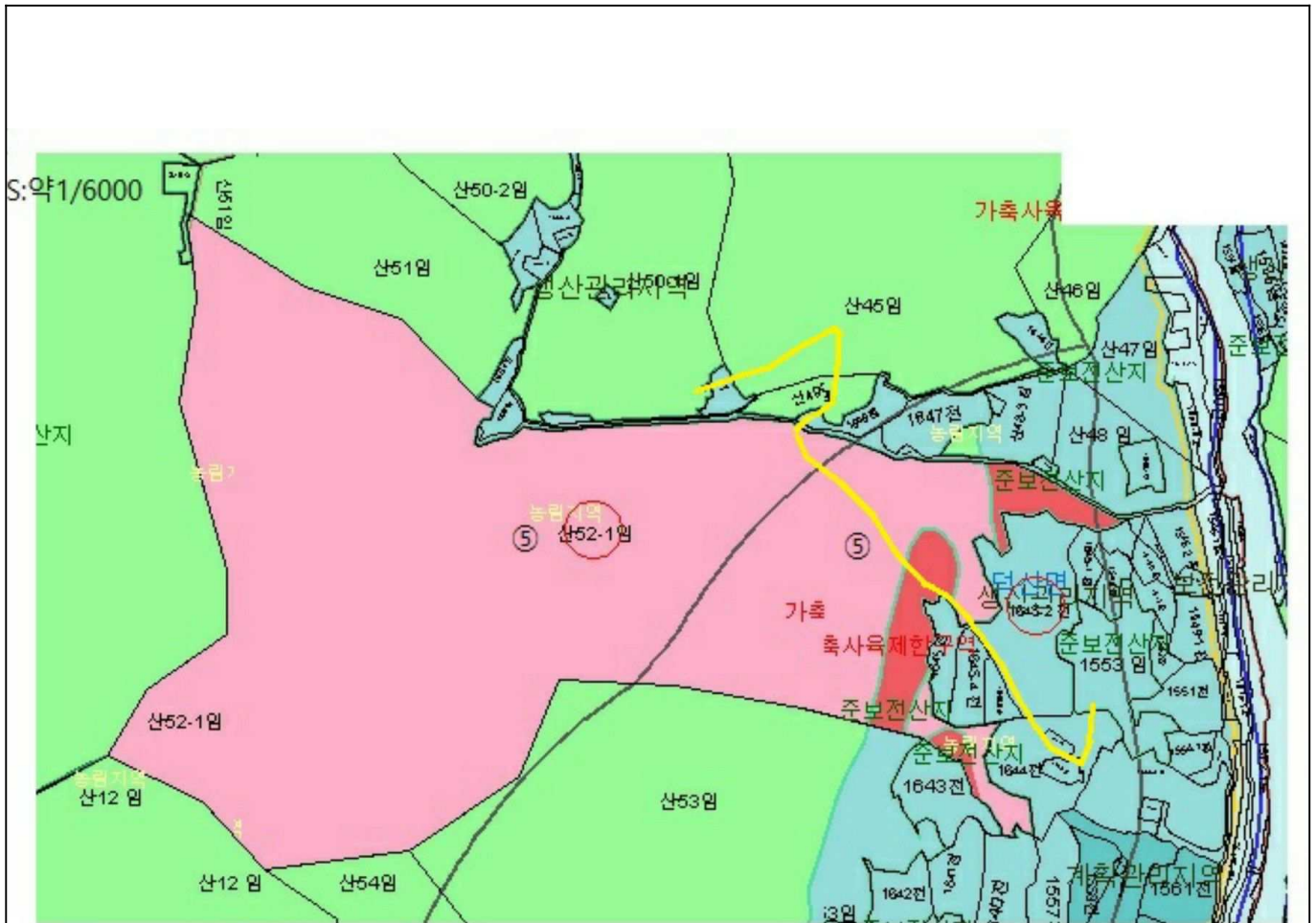
지 적 도(기호3,4)



기호3토지: 덕산면 신현리 산65-1, 임야 15정3단9무보(152,628㎡), 생산관리지역은 북서측 지적경계선 부근 극히 일부임.

기호4토지: 덕산면 신현리 산64, 임야 7정6단8무보(76,165㎡)

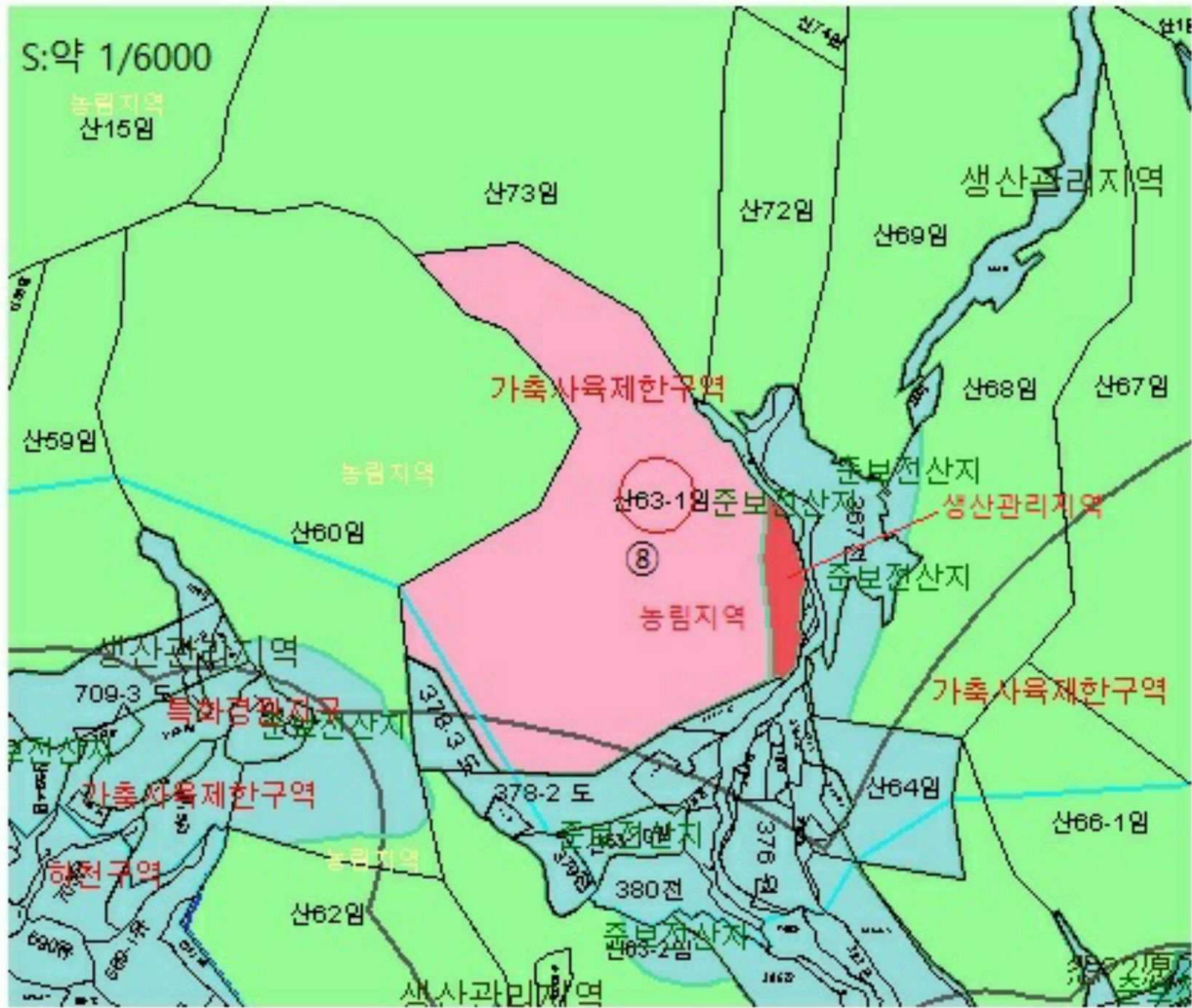
지 적 도(기호5)



- 농림지역
- 생산관리지역

기호5토지: 덕산면 신현리 산52-1, 임야 21정7단9무보(216,099m²)

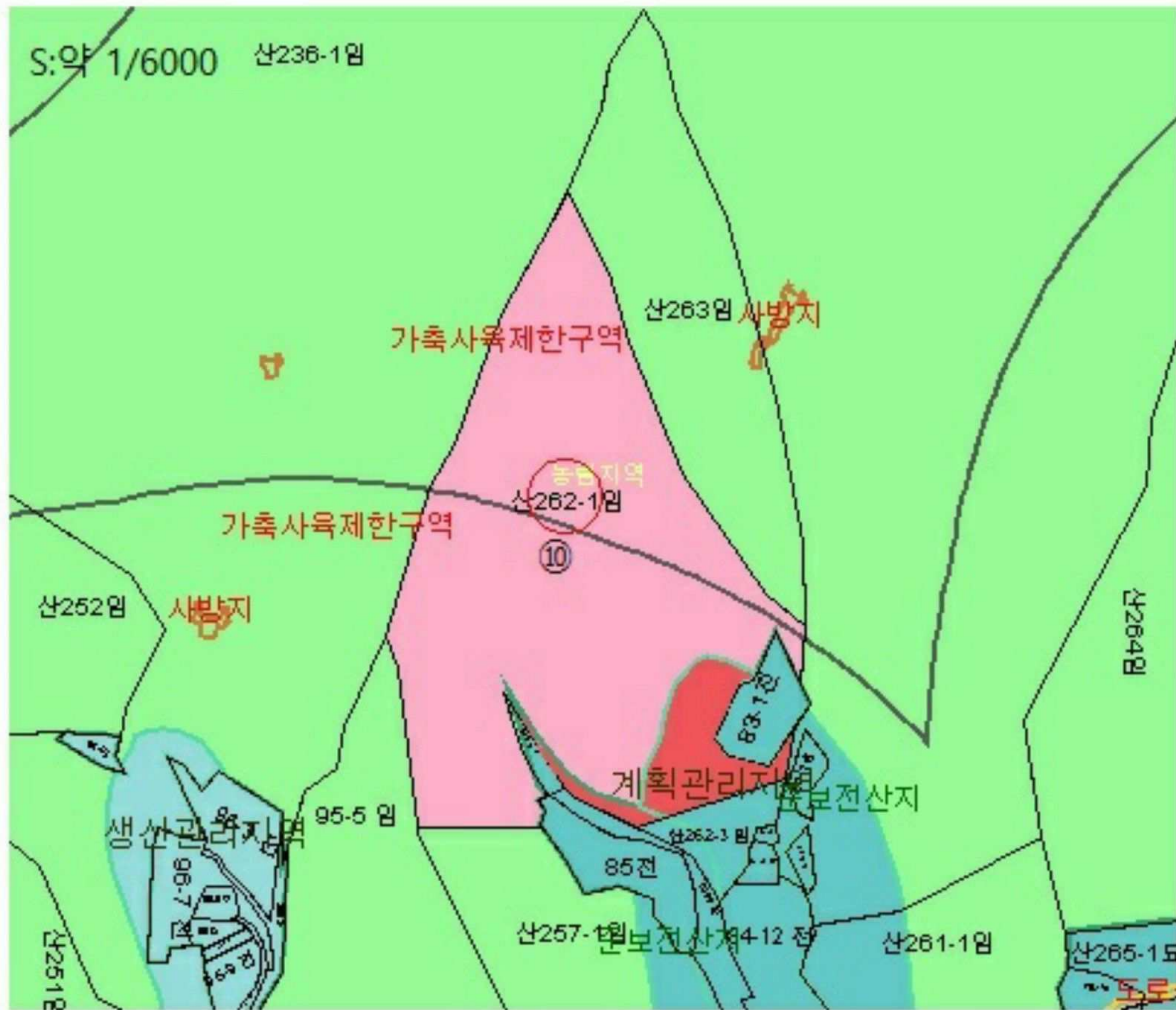
지 적 도(기호8)



- 농림지역
- 생산관리지역

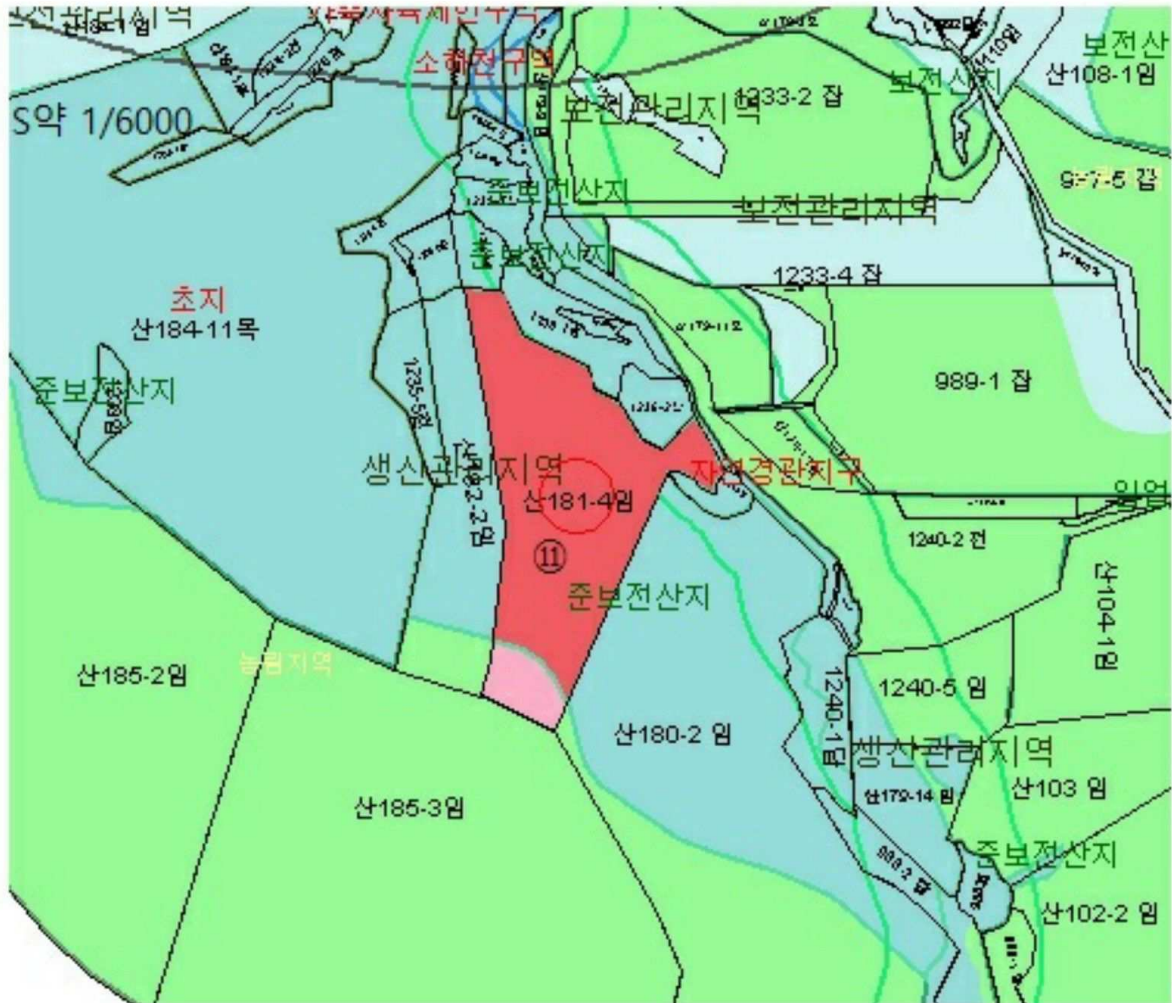
기호8토지: 한수면 덕곡리 산63-1, 임야 50,156m²

지 적 도(기호10)



기호10토지: 백운면 운학리 산262-1, 임야 63,058m²

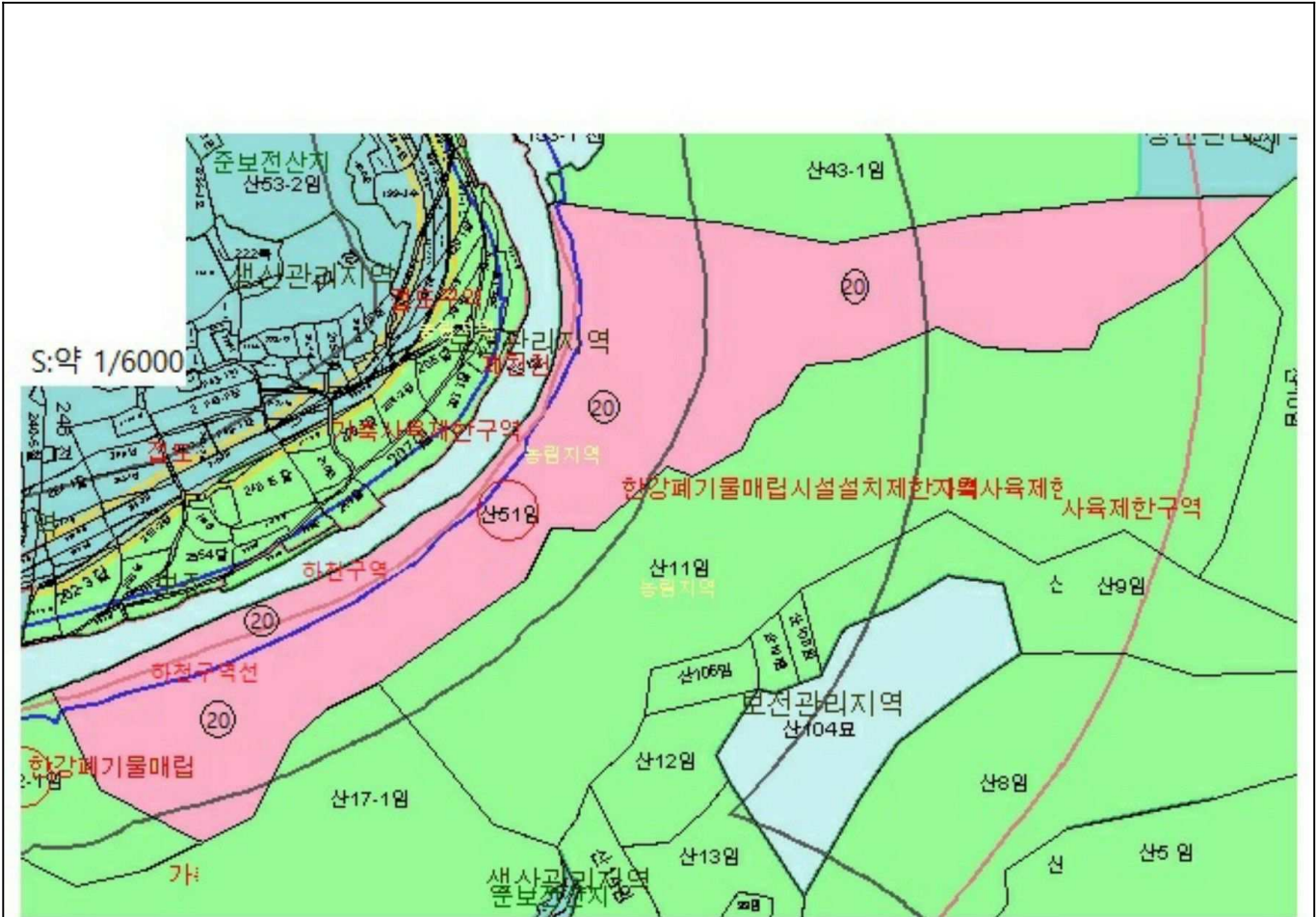
지 적 도(기호11)



- 생산관리지역
- 농림지역

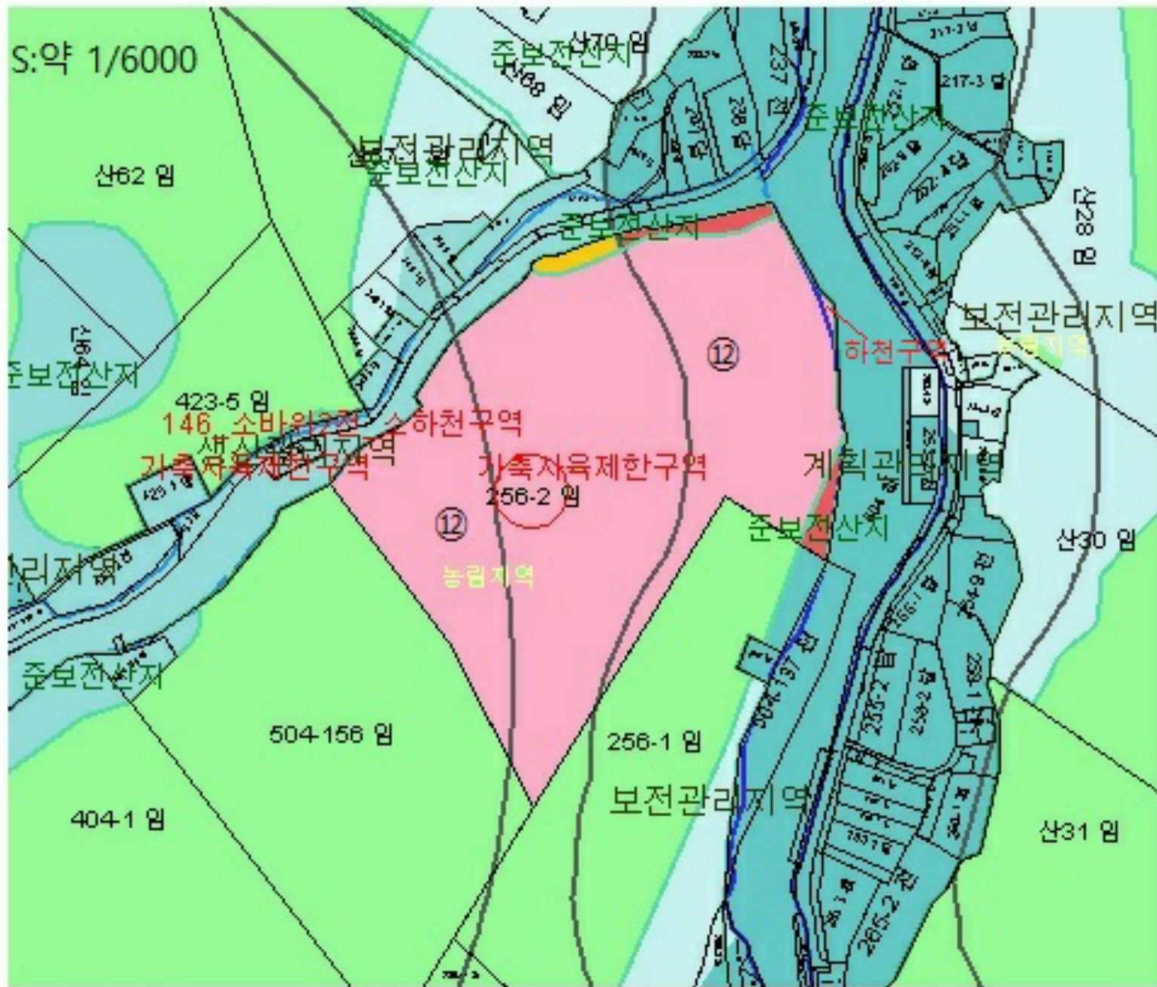
기호11토지: 봉양읍 구곡리 산181-4, 임야 21,124㎡

지 적 도(기호20)



기호20토지: 봉양읍 학산리 산51, 임야 11정5단6무보(114,645m²)

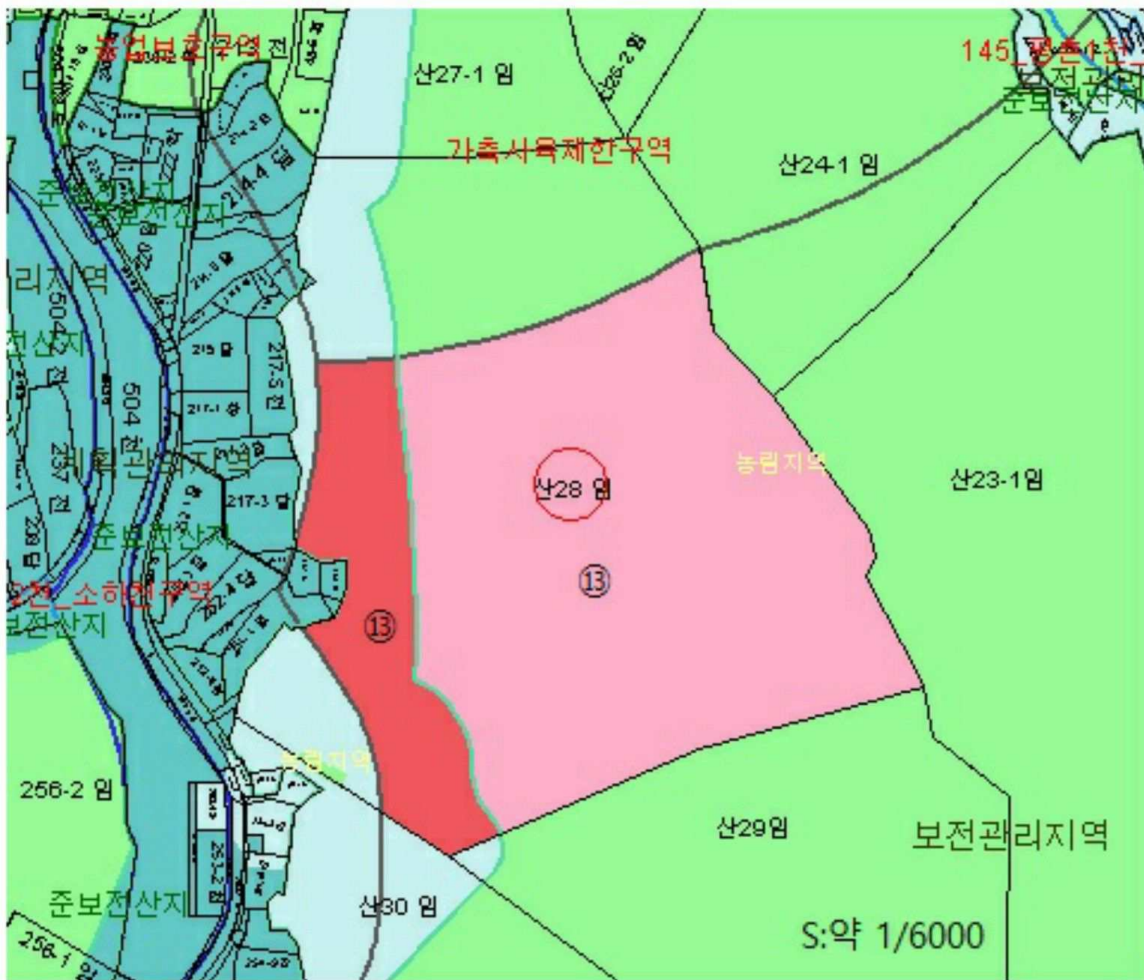
지 적 도(기호12)



- 농림지역
- 계획관리지역
- 생산관리지역

기호12토지: 송학면 오미리 256-2, 임야 70,427m²

지 적 도(기호13)



- 농림지역
- 보전관리지역

기호13토지: 송학면 오미리 산28, 임야 139,339m²

사 진 용 지



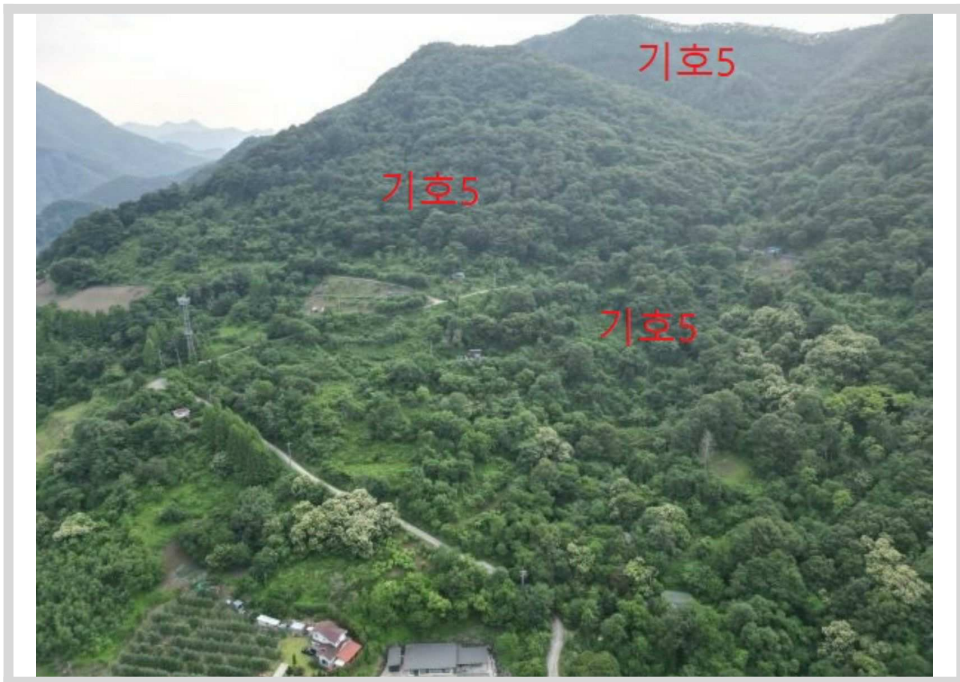
사 진 용 지



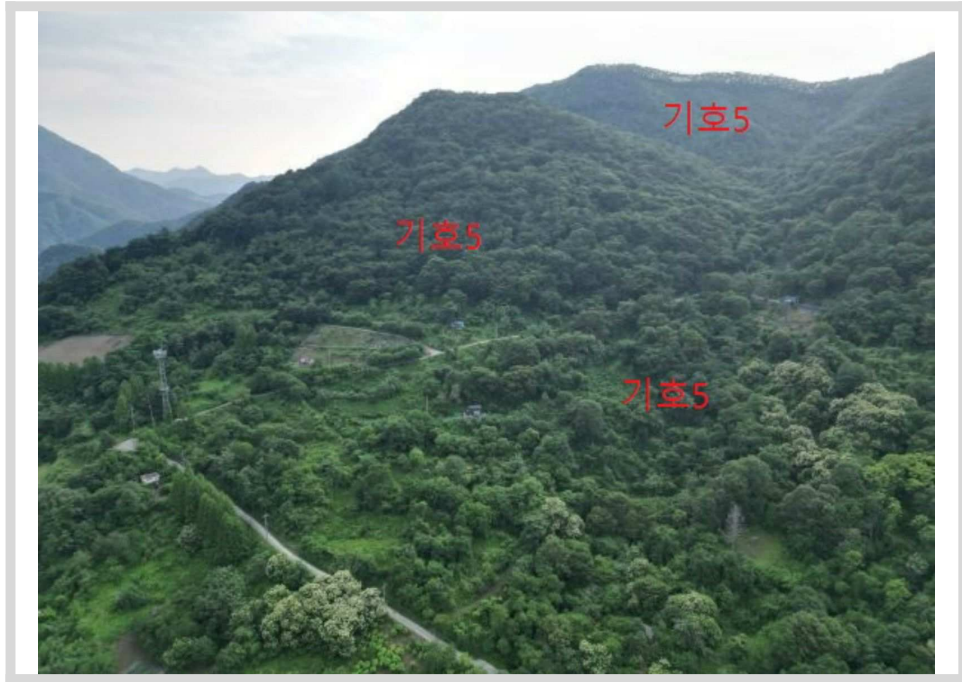
사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



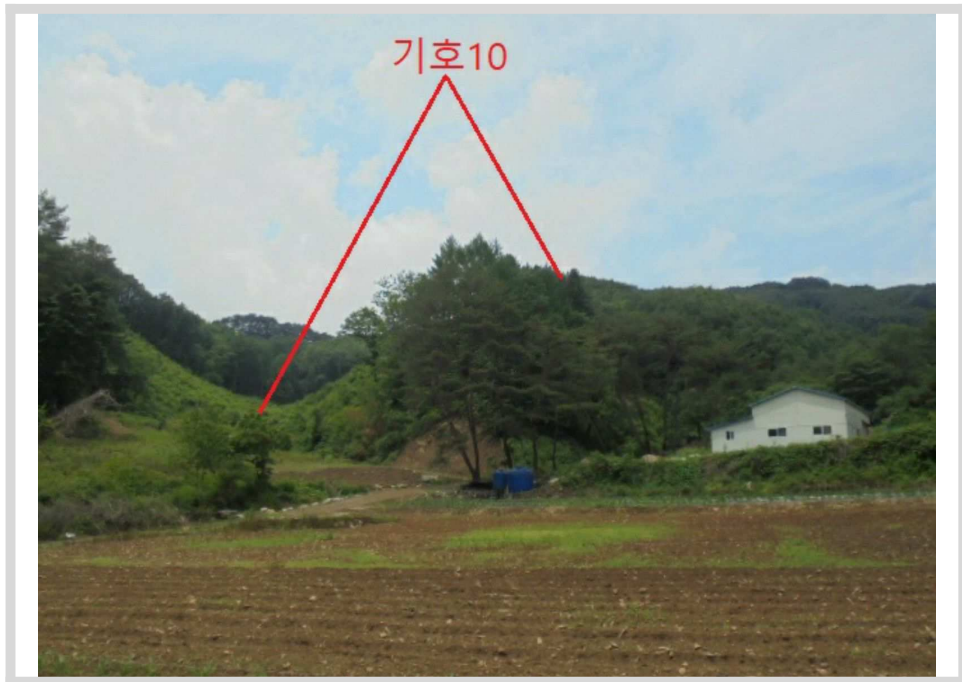
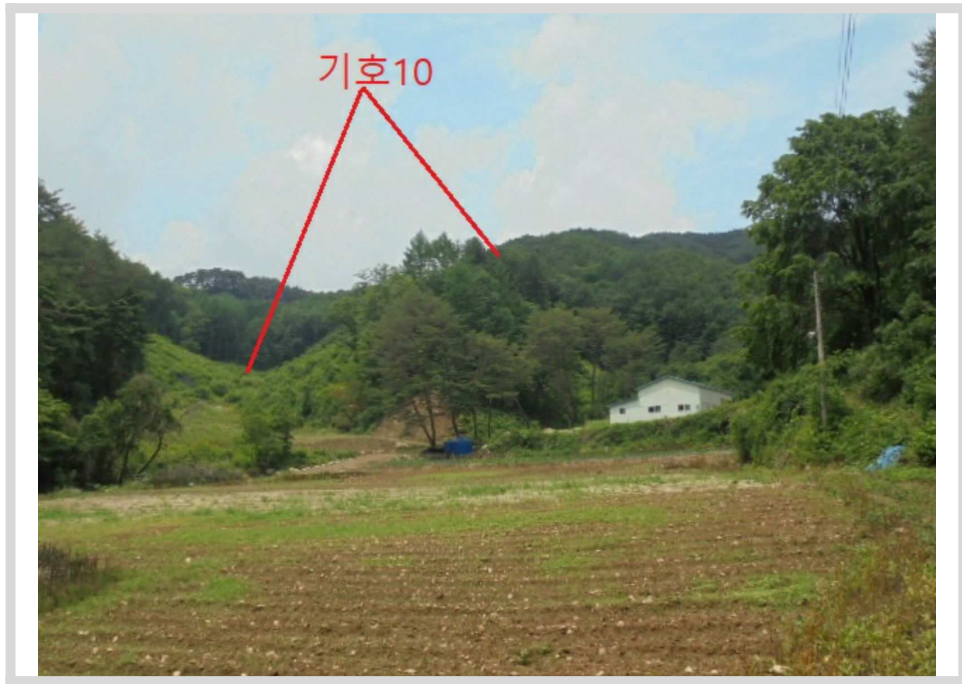
사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



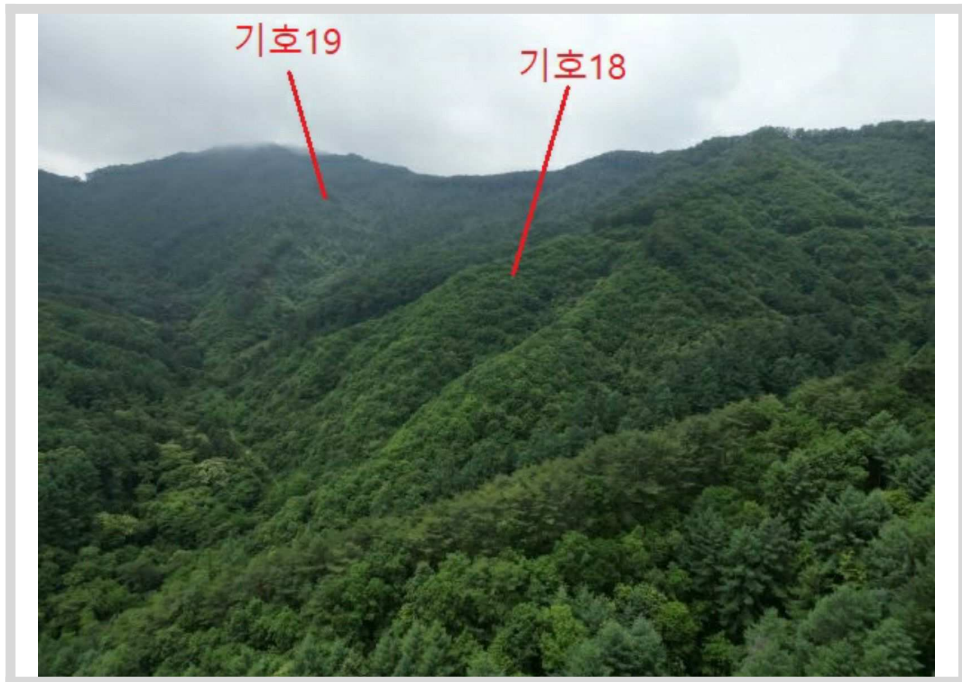
사 진 용 지



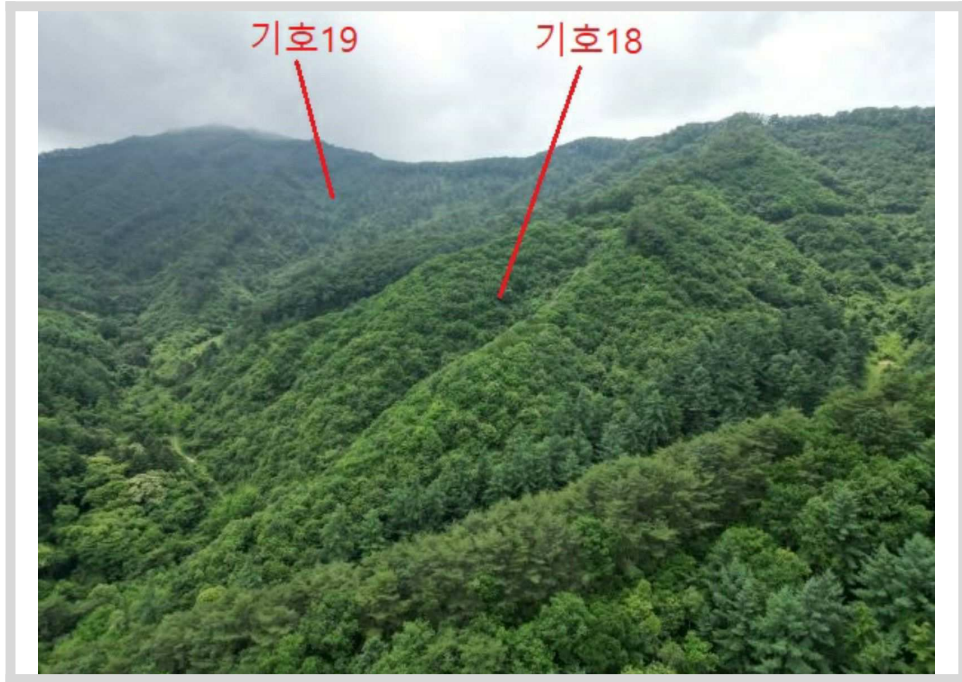
사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지

