

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 한철웅 외 3명
소유물건(2025타경5371)

의뢰인: 청주지방법원 제천지원
사법보좌관 김학상

감정평가서번호: Capital2507-1-117



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	삼십이억삼천팔백구십만오천일백원정 (₩3,238,905,100.-)					
의뢰인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 제천지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	한철웅 외 3명 (2025타경5371)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.18	2025.07.28 ~ 2025.08.18	2025.08.18	
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	357,238 15정1단5무보 이	토지	507,486 하 여	- 백	3,238,905,100
	합 계					₩3,238,905,100
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 자작동	65	전	생산관리지역	1,275	1,275	28,000	35,700,000	휴경지
2	충청북도 제천시 백운면 덕동리	산13-4	임야	농림지역	12,992	12,992	9,200	119,526,400	
3	충청북도 제천시 백운면 덕동리	산13-1	임야	농림지역	1,488	1,488	9,200	13,689,600	
4	충청북도 제천시 백운면 덕동리	217-5	임야	농림지역	545	545	9,200	5,014,000	
5	충청북도 제천시 백운면 덕동리	217-3	임야	농림지역	3,445	3,445	9,200	31,694,000	
6	충청북도 제천시 백운면 덕동리	215	임야	보전관리지역	205	205	13,000	2,665,000	
7	충청북도 제천시 백운면 덕동리	214	임야	보잔관리지역	3,514	3,514	13,000	45,682,000	

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	
8	충청북도 제천시 백운면 덕동리	217-4	임야	보전관리지역	119	119	13,000	1,547,000	
9	충청북도 제천시 백운면 덕동리	217-2	임야	보전관리지역	1,355	1,355	13,000	17,615,000	
10	충청북도 제천시 백운면 덕동리	217-1	임야	보전관리지역	5,269	5,269	13,000	68,497,000	
11	충청북도 제천시 백운면 덕동리	217	임야	보전관리지역	288	288	13,000	3,744,000	
12	충청북도 제천시 백운면 덕동리	216	임야	보전관리지역	2,195	2,195	13,000	28,535,000	
13	충청북도 제천시 백운면 덕동리	195-1	전	보전관리지역	3,864	3,864	30,000	115,920,000	휴경지
14	충청북도 제천시 금성면 성내리	산48-1	임야	농림지역 계획관리지역	53,843	53,843	5,900	317,673,700	분묘 소재 토지에 영향 있을 경우 @5,640

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 백운면 덕동리	산15-1	임야	농림지역 생산물관리지역	15,603	15,603	8,900	138,866,700	
16	충청북도 제천시 백운면 덕동리	산14-6	임야	보전관리지역	1,091	1,091	13,000	14,183,000	
17	충청북도 제천시 백운면 덕동리	산14-4	임야	보전관리지역	992	992	14,000	13,888,000	
18	충청북도 제천시 백운면 덕동리	산14-1	임야	농림지역	44,529	44,529	9,100	405,213,900	
19	충청북도 제천시 백운면 덕동리	산12-6	임야	농림지역	397	397	11,000	4,367,000	
20	충청북도 제천시 백운면 덕동리	산12-3	임야	계획관리지역	694	694	32,000	22,208,000	
21	충청북도 제천시 백운면 덕동리	산12-1	임야	농림지역	10,314	10,314	10,000	103,140,000	

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	
22	충청북도 제천시 하소동	289	전	자연녹지지역	1,888	1,888	37,000	69,856,000	휴경지
23	충청북도 제천시 하소동	287	전	자연녹지지역	1,779	1,779	198,000	352,242,000	
24	충청북도 제천시 봉양읍 구곡리	991	답	보전관리지역	536	536	15,000	8,040,000	현황 "전"
25	충청북도 제천시 봉양읍 구곡리	1230	답	계획관리지역	1,848	1,848	29,000	53,592,000	휴경지
26	충청북도 제천시 봉양읍 구곡리	1240-1	답	생산관리지역	4,143	4,143	11,000	45,573,000	휴경지
27	충청북도 제천시 청풍면 방흥리	산14	임야	농림지역	23,008	23,008	1,900	43,715,200	
28	충청북도 제천시 금성면 포전리	41	전	생산관리지역	2,106	2,106	6,900	14,531,400	현황 임야화된 휴경지

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	
29	충청북도 제천시 금성면 포전리	40	전	생산관리지역	777	777	6,900	5,361,300	현황 임야화된 휴경지
30	충청북도 제천시 금성면 포전리	28	전	생산관리지역	9,593	9,593	6,900	66,191,700	" "
31	충청북도 제천시 백운면 화당리	산3-1	임야	농림지역 보전관리지역 생산관리지역	9정7단8무보 (29,340평)	96,992	5,700	552,854,400	일부 분묘 소재 토지에 영향 있을 경우 @5,630
32	충청북도 제천시 봉양읍 학산리	산33-3	임야	농림지역 생산관리지역	5정3단7무보 (16,110평)	53,256	3,700	197,047,200	
33	충청북도 제천시 봉양읍 학산리	산9	임야	농림지역	61,488	61,488	2,400	147,571,200	
34	충청북도 제천시 봉양읍 연박리	산174	임야	농림지역	20,628	20,628	2,600	53,632,800	
35	충청북도 제천시 봉양읍	산172	임야	농림지역	19,807	19,807	2,800	55,459,600	

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	
36	연박리 충청북도 제천시 봉양읍 원박리	산30	임야	농림지역	45,620	45,620	1,400	63,868,000	
합 계								₩3,238,905,100.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요(기호1)

1. 평가목적

본건은 충북 제천시 자작동 소재 “자작마을” 동측 인근 지방도로 윗편에 위치하고 있는 부동산(기호1 토지: “전” 1필지, 휴경지)으로서 청주지방법원 제천지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

충북 제천시 자작동 65, 토지									
토지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	자작동 65	1,275	전	전 (휴경지)	생산 관리	맹지 (지적도상 소로한면)	부정형 원경사	13,300

3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.08.18로 함.

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.07.28.~08.18 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 시장

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액임.

2. 감정평가조건

없 음

3. 그 밖의 사항

- 1)본건 토지(기호1)는 “전”으로서 기준시점 현재 휴경하고 있는 휴경지이며, 토지에 비닐하우스 철파이프골조(비닐은 남아 거의 벗겨진 상태), 약315㎡가 소재하고 있으나 소유자 미상이고, 비교적 철거 용이한 구조로서 제시물건으로 평가 하지 않았습니다.
- 2)본건 기호1토지는 지적도상 남측으로 “도로(소로)”와 접하고 있으나 도로 경사면 등으로 도로에서 직접 접근할 수 없는 현황 맹지임.
- 3)본건 기호1토지의 확인은 목측, 항공도면 및 지형지물을 이용하여 개략적으로 확인하였으며, 인접 토지와 지적 경계가 불분명하므로 정확한 지적 경계 확인을 위해서는 측량이 필요한 바 경매 진행시 참고하시기 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 개별

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요인 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 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 토지(기호1)의 평가는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

2. 토지 감정평가액 산출과정

1)공시지가기준법에 의한 평가

① 평가개요

본건(기호1)은 토지로서 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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(제천시)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	자작동 54	답	2,281	전	생산관리	세로(불)	부정형 완경사	11,000
B	자작동 44	전	1,477	전	계획관리	맹지	부정형 완경사	14,800

나) 비교 표준지 선정사유

본건(기호1)은 생산관리지역의 토지로서 인근지역에 소재하는 공시지가 표준지 중 본건과 제반 입지여건이 유사 하고, 가격형성에 있어서 유사하고, 비교성이 많은 표준지A)를 비교 표준지로 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 토지	표준지 A	자작동 54	답	2,281	전	생산관리	세로(불) 부정형 완경사	11,000

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교 표준지A가 소재하는 충북 제천시 생산관리지역 경우 공시지가 기준일(2025.01.01)로부터 기준시점 현재(2025.08.18)까지 자가변동률은 0.513%(1.00513) 임.

기 간	자가변동률 (%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.08.18	0.513% (1.00513)	2025.01.01.~2025.06.30:0.377 2025.06.01.~2025.06.30:0.083 $(1+0.00377)*(1+0.00083*49/30) \approx 1.00513(0.513\%)$

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

다. 지역요인 비교

대상 토지(기호1)와 표준지(A)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 대등시됨 (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			기호1토지 / 표준지A	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	농로(도로)의 상태 등 접근조건에서 기호1토지는 표준지A 보다 열세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.93	경사 등 획지조건에서 기호1 토지는 표준지A 보다 다소 열세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	기호1토지는 남측 일부 접도구역에 저촉되나 “전”으로서 가격형성에 영향 거의 없을 것으로 판단됨
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.837	

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

(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	자작동 221-**	답	886	2024.03.20	50,790	매매	생산관리	소로한면 현황 “전”
거 래 사례2	자작동 308-**	전	4,195	2021.04.22	33,373	매매	생산관리	세로(불)
거 래 사례3	자작동 146-**	전	1,101	2021.11.06	34,514	매매	생산관리	세로(가)
거 래 사례4	자작동 213-**	전	2,701	2020.02.27	37,438	매매	생산관리	세로(불)
평 가 사례1	자작동 327-**	과	17,117	2024.01.31	59,000	담보	생산관리	세로(불)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 비교 사례의 선정

대상 토지(기호1)의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 거래사례1을 선정하였음.

㉟ 시점수정

(충북 제천시 생산관리지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례1	2024.03.20. ~2025.08.18	1.243% (1.01243)	2024.03.01~2024.03.31:0.059 2024.04.01~2024.04.30:0.096 2024.05.01~2024.05.31:0.053 2024.06.01~2024.06.30:0.131 2024.07.01~2024.07.31:0.072 2024.08.01~2024.08.31:0.083 2024.09.01~2024.09.30:0.028 2024.10.01~2024.10.31:0.112 2024.11.01~2024.11.30:0.067 2024.12.01~2024.12.31:0.059 2025.01.01~2025.06.30:0.377 2025.06.01~2025.06.30:0.083 $(1+0.00059*12/31)*(1+0.00096)*(1+0.00053)*$ $(1+0.00131)*(1+0.00072)*(1+0.00083)*(1+0.$ $.00028)*(1+0.00112)*(1+0.00067)*(1+0.0005$ $9)*(1+0.00377)*(1+0.00083*49/30) \approx$ 1.01243

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

㊱ 지역요인 비교

표준지A는 거래사례1과 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 개별요인 비교

㉠ 표준지A와 거래사례1 비교

비교항목	표준지A/거래사례1	비교요인	비고
접근조건	0.70	농로 등 접근조건에서 표준지A는 거래사례1보다 열세함	-
자연조건	1.00	표준지A는 거래사례1과 유사함	-
획지조건	0.92	경사 등 표준지A는 거래사례1보다 열세함	-
행정적조건	1.00	표준지A는 거래사례1과 유사함	-
기타조건	1.00	표준지A는 거래사례1과 유사함	-
격차율	0.644		

㉡ 격차율 산정

거래사례1 기준 표준지A 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
거래사례1	50,790	1.00	1.01243	1.00	0.644	33,115

시점수정한 공시지가 표준지A 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	11,000	1.00513			11,056

거래사례1 기준 표준지A가액과 시점수정한 공시지가 표준지A 가액의 격차율			
구분	거래사례1 기준 표준지A 가액	시점수정한 공시지가 표준지A가액	격차율
기호1토지	33,115	11,056	3.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
생산관리지역	농경지	15,000원/㎡ ~ 50,000원/㎡	

다) 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 기호1토지는 3.00을 그 밖의 요인으로 상향 보정항이 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 고 치	개별요인 비 고 치	그 밖의 요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호1 토지	11,000	1.00513	1.00	0.837	3.00	27,762	28,000

㉟ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	1,275	28,000	35,700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 평가

① 평가개요

토지는 대상토지(기호1)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.

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	자작동 221-**	답	886	2024.03.20	50,790	매매	생산관리	소로한면 현황 “전”
거 래 사례2	자작동 308-**	전	4,195	2021.04.22	33,373	매매	생산관리	세로(불)
거 래 사례3	자작동 146-**	전	1,101	2021.11.06	34,514	매매	생산관리	세로(가)
거 래 사례4	자작동 213-**	전	2,701	2020.02.27	37,438	매매	생산관리	세로(불)

나) 비교 거래사례 선정사유

본건 토지 인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 거래사례2를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

(충북 제천시 생산관리지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례2	2021.04.22~ 2025.08.18	5.237% (1.05237)	2021.04.01~2021.04.30:0.174 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 2025.01.01~2025.06.30:0.377 2025.06.01~2025.06.30:0.083 (1+0.00174*9/30)*(1+0.00190)*(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+0.00 377)*(1+0.00083*49/30) ≙ 1.05237

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

라. 지역요인 비교

대상 토지(기호1)와 거래사례2는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨
(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			기호1토지 / 거래사례2	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	농로(도로)의 상태 등 접근조건에서 기호1토지는 거래사례2 보다 열세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.90	경사 등 획지조건에서 기호1 토지는 거래사례2 보다 열세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	기호1토지는 남측 일부 접도구역에 저촉되나 “전”으로서 가격형성에 영향 거의 없을 것으로 판단됨
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.810	

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	33,373	1.00	1.05237	1.00	0.810	28,447	28,000

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	1,275	28,000	35,700,000

3) 토지 감정평가액 결정 의견

① 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
기호1토지	35,700,000	35,700,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 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	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	1,275	28,000	35,700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요(기호2~13, 15~21, 31토지)

1. 평가목적

본건은 충북 제천시 백운면 덕동리 “덕동계곡 덕동자연생태쉼터” 남동측 인근에 위치하고 있는 부동산(임야 18필지, “전” 1필지) 및 화당리 소재 “화당초등학교” 북측 근거리지역에 위치하고 있는 부동산(임야 1필지)으로서 청주지방법원 제천지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

충북 제천시 백운면 덕동리 산13-4 외 19필지, 토지									
	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	2	덕동리 산13-4	12,992	임야	자연림	농림 지역	맹지 (지적도 상 세로(불))	부정형 급경사	1,800
	3	덕동리 산13-1	1,488	임야	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	1,840
	4	덕동리 217-5	545	임야	자연림	농림 지역	맹지	사다리 급경사	1,840
	5	덕동리 217-3	3,445	임야	자연림	농림 지역	맹지	사다리 급경사	1,800
	6	덕동리 215	205	임야	자연림	보전 관리	맹지	부정형 급경사	2,390
	7	덕동리 214	3,514	임야	자연림	보전 관리	맹지	부정형 급경사	2,390
	8	덕동리 217-4	119	임야	자연림	보전 관리	맹지	부정형 급경사	2,390
	9	덕동리 217-2	1,355	임야	자연림	보전 관리	맹지 (지적도 상 세로(불))	부정형 급경사	2,630
	10	덕동리 217-1	5,269	임야	자연림	보전 관리	“ ”	부정형 급경사	2,630
	11	덕동리 217	288	임야	자연림	보전 관리	맹지	부정형 급경사	2,630

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	12	덕동리 216	2,195	임야	자연림	보전 관리	맹지 (지적도 상 세로(불))	부정형 급경사	2,630
	13	덕동리 195-1	3,864	전	휴경지 (임야화)	보전 관리	맹지	부정형 급경사	10,300
	15	덕동리 산15-1	15,603	임야	자연림	농림 지역 보전 관리	맹지	부정형 급경사	1,830
	16	덕동리 산14-6	1,091	임야	자연림	보전 관리	맹지 (지적도 상 세로(불))	부정형 급경사	1,000
	17	덕동리 산14-4	992	임야	자연림	보전 관리	맹지 (지적도 상 세로(불))	부정형 급경사	1,000
	18	덕동리 산14-1	44,529	임야	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	1,930
	19	덕동리 산12-6	397	임야	자연림	농림 지역	맹지 (지적도 상 세로(불))	사다리 급경사	1,970
	20	덕동리 산12-3	694	임야	자연림	계획 관리	맹지 (지적도 상 세로(불))	부정형 완경사	2,030
	21	덕동리 산12-1	10,314	임야	자연림	농림 지역	맹지	부정형 완경사 급경사	1,970
31	화당리 산3-1	9정7단8무 보(96,992)	임야	자연림, 조림	농림 지역 보전 관리 생산 관리	맹지	부정형 급경사	1,060	
계		205,891							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.08.18 로함.

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.07.28.~08.18 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 대상물건의 가액임.

2. 감정평가조건

없 음

3. 그 밖의 사항

- 1)본건 토지(기호2~13,15~21,31) 중 기호2~12,15~21,31토지는 임야이며,기호13토지는 “전” 임.
- 2)기호2토지는 용도지역이 농림지역, 토지에 소나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임
- 3)기호3토지는 용도지역이 농림지역, 토지에 소나무,참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.
- 4)기호4토지는 용도지역이 농림지역, 토지에 소나무,참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 5)기호5토지는 용도지역이 농림지역, 토지에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임
- 6)기호6토지는 용도지역이 보전관리지역, 토지에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.
- 7)기호7토지는 용도지역이 보전관리지역, 토지에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 지적도상 동측 일부에 로폭 약2~3m 도로와 접하고 있으나 현황 맹지임.
- 8)기호8토지는 용도지역이 보전관리지역, 토지에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 지적도상 “도로” 형태로 지적 분할되어 있으며, 지적도상 로폭 약2~3m 도로와 접하고 있으나 현황 맹지임.
- 9)기호9토지는 용도지역이 보전관리지역, 토지에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 지적도상 북동측으로 로폭 약2~3m 도로와 접하고 있으나 현황 맹지임.
- 10)기호10토지는 용도지역이 보전관리지역, 토지에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.
- 11)기호11토지는 용도지역이 보전관리지역, 토지에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.
- 12)기호12토지는 용도지역이 보전관리지역, 토지에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 지적도상 남동측으로 로폭 약2~3m 도로와 접하고 있으나 현황 맹지임.
- 13)기호13토지는 용도지역이 보전관리지역, 지목이 “전”으로서 장기간 휴경으로 인하여 토지에 수목이 자생하고 있는 임야화된 휴경지임.
- 14)기호15토지는 용도지역이 대부분(약99%) 농림지역이며, 북측 일부 및 남동측 일부 생산관리지역(약1%)이며, 토지에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.
- 15)기호16토지는 용도지역이 보전관리지역, 토지에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 지적도상 남서측 및 북서측으로 로폭 약2~3m 도로와 접하고 있으나 현황 맹지임.
- 16)기호17토지는 용도지역이 보전관리지역, 토지에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 지적도상 북동측으로 로폭 약3~4m도로와 접하고 있으나 현황 맹지임.
- 17)기호18토지는 용도지역이 농림지역, 토지에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 지적도상 남측 일부 로폭 약3~4m 도로와 접하고 있으나 현황 맹지임.
- 18)기호19토지는 용도지역이 농림지역, 토지에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 지적도상 북동측으로 로폭 약3~4m 도로와 접하고 있으나 현황 맹지임.
- 19)기호20토지는 용도지역이 계획관리지역, 토지에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 지적도상 서측으로 로폭 약2~3m 도로와 접하고 있으나 맹지임.
- 20)기호21토지는 용도지역이 농림지역, 토지에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 지적도상 남서측 일부 로폭 약3~4m 도로와 접하고 있으나 현황 맹지임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 21)기호31토지는 용도지역이 농림지역 약59%, 보전관리지역 약41%, 남동측 극히 일부 생산관리 지역이며, 토지에 대부분 벌채 후 수목이 자생하고 있으며, 일부 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 분묘(1기)가 소재하고 있으며, 분묘 소재로 토지에 영향 있을 경우의 평가액은 @5,630원/㎡임.
- 22)기호2~12, 15~21토지에 소나무, 참나무 등 자생하고 있는 수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음.
- 23)본건 토지(기호2~13, 15~21, 31)는 목측, 항공도면 및 지형지물을 이용하여 개략적으로 확인하였으며, 본건 토지 상호간, 인접 토지와의 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(기호2~13, 15~21, 31)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

의 평가는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

2. 토지 감정평가액 산출과정

1)공시지가기준법에 의한 평가

① 평가개요

본건은 토지(기호2~13, 15~21, 31)로서 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

② 토지가액 산출근거

가. 비교표준지 선정

가) 인근 표준지 현황

(제천시 백운면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
C	덕동리 산157	임야	26,579	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,810
D	덕동리 산34	임야	2,663	자연림	생산관리	세로(가)	사다리 급경사	1,350
E	덕동리 산47	임야	28,200	자연림	보전관리	세로(불)	부정형 급경사	947
F	덕동리 418-1	전	3,612	전	보전관리	세로(불)	부정형 급경사	8,010

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(제천시 백운면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
G	운학리 186-66	임야	2,380	자연림	계획관리	맹지	부정형 급경사	1,940

나) 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호2~13, 15~21, 31)는 인근지역 및 동일수급권 유사지역의 공시지가 표준지 중 본건과 제반 입지여건이 유사 하고, 가격형성에 있어서 유사하고, 비교성이 있는 표준지 중 기호2~5, 15, 18, 19, 21, 31토지는 표준지C), 기호6~12, 16, 17토지는 표준지E), 기호13토지는 표준지F), 기호20토지는 표준지G)를 비교 표준지로 각각 선정하였음.

다) 비교 표준지의 선정

(제천시 백운면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	
기호2~5, 15, 18, 19, 21, 31토지	표준지 C	덕동리 산157	임	26,579	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,810
기호6~ 12, 16, 17토지	표준지 E	덕동리 산47	임	28,200	자연림	보전관리	세로(불)	부정형 급경사	947
기호13 토지	표준지 F	덕동리 418-1	전	3,612	전	보전관리	세로(불)	부정형 급경사	8,010
기호20 토지	표준지 G	운학리 186-66	임	2,380	자연림	계획관리	맹지	부정형 급경사	1,940

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점 수정

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 관한 법률」 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 표준지C,E,F,G)가 소재하는 충북 제천시 농림지역,보전관리지역,계획관리지역 경우 공시지가 기준일(2025.01.01)로 부터 기준시점 현재(2025.08.18.)까지 지가변동률은 아래와 같음.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.08.18. (표준지C,농림지역)	0.340% (1.00340)	2025.01.01.~2025.06.30.:0.250 2025.06.01.~2025.06.30.:0.055 $(1+0.00250)*(1+0.00055*49/30) \approx 1.00340(0.340\%)$
2025.01.01. ~ 2025.08.18. (표준지E,보전관리)	0.403% (1.00403)	2025.01.01.~2025.06.30.:0.272 2025.06.01.~2025.06.30.:0.080 $(1+0.00272)*(1+0.00080*49/30) \approx 1.00403(0.403\%)$
2025.01.01. ~ 2025.08.18. (표준지F,보전관리)	0.403% (1.00403)	2025.01.01.~2025.06.30.:0.272 2025.06.01.~2025.06.30.:0.080 $(1+0.00272)*(1+0.00080*49/30) \approx 1.00403(0.403\%)$
2025.01.01. ~ 2025.08.18. (표준지G,계획관리)	0.773% (1.00773)	2025.01.01.~2025.06.30.:0.563 2025.06.01.~2025.06.30.:0.128 $(1+0.00563)*(1+0.00128*49/30) \approx 1.00773(0.773\%)$

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인 비교

※대상 토지(기호2~5, 15, 18, 19, 21, 31)는 표준지C와 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨(1.00)

※대상 토지(기호6~12, 16, 17)는 표준지E와 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨(1.00)

※대상 토지(기호13)는 표준지F와 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨(1.00)

※대상 토지(기호20)는 표준지G와 상호 다소 원거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

가) 기호2~5, 15, 18토지와 표준지C 비교

개 별 요 인 비 교			기호2~5 / 표준지C	기호15 / 표준지C	기호18 / 표준지C	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	1.20	1.15	1.18	인근 취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호2~5토지는 표준지C 보다 우세하며, 기호15토지도 우세하며, 기호18토지도 우세함
		반출지점까지의 거리 등				
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.30	1.30	1.30	경사 등 자연조건에서는 기호2~5토지는 표준지C 보다 우세하며, 기호15토지도 우세하며, 기호18토지도 우세함
	지세, 방위 등	표고, 방위				
		경사, 경사면의 위치				
	토양, 토질 등	토양, 토질의 양부 등				
인근토지의 이용상황	인근토지의 이용상황					
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.01	1.00	행정적요인에서 용도지역이 기호15토지는 대부분 농림 약99%, 생관 약1%로서 전체가 농림인 표준지C 보다 다소 우세하며, 기호2~5, 15, 18 토지는 유사함
		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			1.560	1.510	1.534	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 기호19,21,31토지와 표준지C 비교

개 별 요 인 비 교			기호19 / 표준지C	기호21 / 표준지C	기호31 / 표준지C	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	1.30	1.30	1.00	인근 취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호19토지는 표준지C 보다 우세하며, 기호21토지도 우세하며, 기호31토지는 유사함
		반출지점까지의 거리 등				
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.40	1.30	0.80	경사 등 자연조건에서는 기호19토지는 표준지C 보다 우세하며, 기호21토지도 우세하며, 기호31토지는 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	1.00	1.21	행정적요인에서 용도지역이 기호31토지는 농림 약59%, 보관(생관 포함) 약41%로서 전체가 농림인 표준지C 보다 우세하며, 기호19.21토지는 유사함
		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			1.820	1.690	0.968	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 기호6~12, 16, 17토지와 표준지E 비교

개 별 요 인 비 교			기호6~12, 16 / 표준지E	기호17 / 표준지E	비 고
조 건	항 목	세항목			
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	유사함
		임도의 배치, 구조 등			
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.50	1.50	인근취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호6~12, 16토지는 표준지E 보다 우세하며, 기호17토지도 우세함
		반출지점까지의 거리 등			
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.60	1.70	경사 등 자연조건에서 기호6~12, 16토지는 표준지E 보다 상당히 우세하며, 기호17토지도 상당히 우세함
	지세, 방위 등	표고, 방위			
		경사, 경사면의 위치			
	토양, 토질 등	토양, 토질의 양부 등			
	인근토지의 이용상황	인근토지의 이용상황			
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	유사함
		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			2.400	2.550	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라)기호13토지와 표준지F 비교

개 별 요 인 비 교			기호13토지 / 표준지F	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.30	취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호13토지는 표준지F 보다 상당히 우세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	1.30	경사 등 획지조건에서 기호13 토지는 표준지F 보다 우세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	유사함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			1.690	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 기호20토지와 표준지G 비교

개 별 요 인 비 교			기호20토지 / 표준지G	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	2.00	인근취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호20토지는 표준지G 보다 상당히 우세함
		반출지점까지의 거리 등		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.80	경사 등 자연조건에서 기호13토지는 표준지G 보다 상당히 우세함
	지세, 방위 등	표고, 방위		
		경사, 경사면의 위치		
	토양, 토질 등	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함
		국, 도립공원, 보안림, 사방지의 지정 등의 규제		
		기타 규제 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			3.600	

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

(제천시 백운면)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래사 례5	운학리 산152-**	임	14,718	2022.11.04	4,735	매매	농림지역	맹지
거래사 례6	덕동리 산84-**	임	1,421	2024.12.05	3,870	매매	농림지역	세로(가)
거래사 례7	화당리 189-**외	임	4,463	2022.02.10	12,099	매매	보전관리	세로(불), 임야 2필지
거래사 례8	운학리 821-**	임	579	2025.02.06	3,471	매매	보전관리	맹지
거래사 례9	운학리 814-**외	전	2,076	2022.04.08	28,902	매매	보전관리	맹지, 전 3필지, 임야화
거래사 례10	운학리 807-**	전	3,703	2021.07.17	28,895	매매	보전관리	맹지, 전 2필지
거래사 례11	운학리 산215-**	임	1,578	2021.04.07	15,145	매매	계획관리	세로(불)
거래사 례12	운학리 산19-**	임	893	2022.08.09	7,301	매매	계획관리	세로(불)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(제천시 백운면)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
평가사 례2	덕동리 산54-**	임	8,033	2023.07.03	3,400	매매	농림지역	맹지
평가사 례3	덕동리 산63-**	임	4,929.1	2024.04.05	4,500	매매	농림지역	세로(가)
평가사 례4	덕동리 산36-**	임	11,299	2022.09.16	16,000	매매	보전관리	세로(불)
평가사 례5	덕동리 산131-**	임	1,785	2025.01.31	2,400	매입	보전관리	맹지
평가사 례6	덕동리 164-**	전	2,671	2021.03.10	10,000	매매	보전관리	세로(불)
평가사 례7	덕동리 410-**	전	205	2023.07.03	9,960	매매	보전관리	맹지,임야화
평가사 례8	운학리 산17-**	임	20	2022.02.18	21,200	지적 재조 사	계획관리	소로한면
평가사 례9	운학리 117-**	임	20	2022.02.18	11,200	지적 재조 사	계획관리	맹지

㉞ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호2~12, 15~21, 31)의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 표준지C 적용하는 기호2~5, 15, 18, 19, 21, 31토지는 평가사례2, 표준지E를 적용하는 기호6~12, 16, 17 토지는 평가사례4, 표준지F 적용하는 기호13토지는 평가사례6, 표준지G 적용하는 기호20 토지는 평가사례8을 각각 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

© 시점수정

(총북 제천시)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2023.07.03. ~ 2025.08.18. (평가사례2, 농림지역)	1.067% (1.01067)	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 2025.01.01~2025.06.30:0.250 2025.06.01~2025.06.30:0.055 $(1-0.00066*29/31)*(1-0.00007)*(1+0.00009)*(1+0.00028)*(1+0.00046)*(1-0.00034)*(1+0.00744)*(1+0.00250)*(1+0.00055*49/30) \approx 1.01067$
2022.09.16. ~ 2025.08.18. (평가사례4, 보전관리)	1.875% (1.01875)	2022.09.01~2022.09.30:0.104 2022.10.01~2022.10.31:0.073 2022.11.01~2022.11.30:0.056 2022.12.01~2022.12.31:0.042 2023.01.01~2023.12.31:0.213 2024.01.01~2024.12.31:1.025 2025.01.01~2025.06.30:0.272 2025.06.01~2025.06.30:0.080 $(1+0.00104*15/30)*(1+0.00073)*(1+0.00056)*(1+0.00042)*(1+0.00213)*(1+0.01025)*(1+0.00272)*(1+0.00080*49/30) \approx 1.01875$
2021.03.10. ~ 2025.08.18. (평가사례6, 보전관리)	4.867% (1.04867)	2021.03.01~2021.03.31:0.204 2021.04.01~2021.04.30:0.211 2021.05.01~2021.05.31:0.192 2021.06.01~2021.06.30:0.150 2021.07.01~2021.07.31:0.137 2021.08.01~2021.08.31:0.187 2021.09.01~2021.09.30:0.142 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 2025.01.01~2025.06.30:0.272 2025.06.01~2025.06.30:0.080 $(1+0.00204*22/31)*(1+0.00211)*(1+0.00192)*(1+0.00150)*(1+0.00137)*(1+0.00187)*(1+0.00142)*(1+0.00136)*(1+0.00138)*(1+0.00256)*(1+0.01435)*(1+0.00213)*(1+0.01025)*(1+0.00272)*(1+0.00080*49/30) \approx 1.04867$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2022.02.18. ~ 2025.08.18. (평가사례8, 계획관리)	4.098% (1.04098)	2022.02.01~2022.02.28:0.192 2022.03.01~2022.03.31:0.236 2022.04.01~2022.04.30:0.199 2022.05.01~2022.05.31:0.202 2022.06.01~2022.06.30:0.226 2022.07.01~2022.07.31:0.230 2022.08.01~2022.08.31:0.181 2022.09.01~2022.09.30:0.150 2022.10.01~2022.10.31:0.094 2022.11.01~2022.11.30:0.088 2022.12.01~2022.12.31:0.008 2023.01.01~2023.12.31:0.378 2024.01.01~2024.12.31:1.188 2025.01.01~2025.06.30:0.563 2025.06.01~2025.06.30:0.128 $(1+0.00192*11/28)*(1+0.00236)*(1+0.00199)*(1+0.00202)*(1+0.00226)*(1+0.00230)*(1+0.00181)*(1+0.00150)*(1+0.00094)*(1+0.00088)*(1+0.00008)*(1+0.00378)*(1+0.01188)*(1+0.00563)*(1+0.00128*49/30) \approx 1.04098$

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

④ 지역요인 비교

※표준지C는 평가사례2와 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨
(1.00)

※표준지E는 평가사례4와 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨 (1.00)

※표준지F는 평가사례6과 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨
(1.00)

※표준지G는 평가사례8과 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨 (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 개별요인 비교

㉑표준지C와 평가사례2 비교

비 교 항 목	표준지C/ 평가사례2	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	1.00	표준지C는 평가사례2와 유사함	-
접 근 조 건	1.50	인근취락 등 접근조건에서 표준지C는 평가사례2 보다 우세함	-
자 연 조 건	1.15	경사 등 자연조건에서 표준지C는 평가사례2 보다 열세함	-
행 정 적 조 건	1.00	행정적조건에서 표준지A는 평가사례2 보다 다소 열세함	-
기 타 조 건	1.00	표준지A는 평가사례2와 유사함	-
격 차 을 계	1.725		

㉒표준지E와 평가사례4 비교

비 교 항 목	표준지E /평가사례4	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	0.70	도로(임도) 등 가로조건에서 표준지E는 평가사 례4 보다 열세함	-
접 근 조 건	0.60	인근 취락 등 접근조건에서 표준지E는 평가사례 4 보다 열세함	-
자 연 조 건	0.80	경사 등 자연조건에서 표준지E는 평가사례4 보 다 열세함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지E는 평가사례4와 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지E는 평가사례4와 유사함	-
격 차 을 계	0.336		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠표준지F와 평가사례6 비교

비 교 항 목	표준지F/ 평가사례6	비 교 요 인	비 고
접 근 조 건	1.30	농로 등 접근조건에서 표준지F는 평가사례6 보다 우세함	-
자 연 조 건	1.00	표준지F는 평가사례6과 유사함	-
획 지 조 건	1.30	경사 등 표준지F는 평가사례6 보다 우세함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지F는 평가사례6과 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지F는 평가사례6과 유사함	-
격 차 율 계	1.690		

㉡표준지G와 평가사례8 비교

비 교 항 목	표준지G /평가사례8	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	0.60	도로(임도) 등 가로조건에서 표준지G는 평가사 례8 보다 열세함	-
접 근 조 건	0.80	반출 지정, 인근 취락 등 접근조건에서 표준지G 는 평가사례8 보다 열세함	-
자 연 조 건	0.80	경사 등 자연조건에서 표준지G는 평가사례8 보 다 열세함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지G는 평가사례8과 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지G는 평가사례8과 유사함	-
격 차 율 계	0.384		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 격차율 산정

평가사례2 기준 표준지C 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 2	3,400	1.00	1.01067	1.00	1.725	5,927

평가사례4 기준 표준지E 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 4	16,000	1.00	1.01875	1.00	0.336	5,476

평가사례6 기준 표준지F 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 6	10,000	1.00	1.04867	1.00	1.690	17,722

평가사례8 기준 표준지G 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 8	21,200	1.00	1.04098	1.00	0.384	8,474

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

시점수정한 공시지가 표준지C 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지C	1,810	1.00340			1,816

시점수정한 공시지가 표준지E 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지E	947	1.00403			950

시점수정한 공시지가 표준지F 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지F	8,010	1.00403			8,042

시점수정한 공시지가 표준지G 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지G	1,940	1.00773			1,954

평가사례2 기준 표준지C 가액과 시점수정한 공시지가 표준지C 가액의 격차율			
구분	평가사례2 기준 표준지C가액	시점수정한 공시지가 표준지C가액	격차율
기호2~5, 15, 18 , 19, 21, 31토지	5,927	1,816	3.26

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가사례4 기준 표준지E 가액과 시점수정한 공시지가 표준지E 가액의 격차율			
구 분	평가사례4 기준 표준지E가액	시점수정한 공시지가 표준지E가액	격차율
기호6~12, 16, 17토지	5,476	950	5.76

평가사례6 기준 표준지F 가액과 시점수정한 공시지가 표준지F 가액의 격차율			
구 분	평가사례6 기준 표준지F가액	시점수정한 공시지가 표준지F가액	격차율
기호13토지	17,722	8,042	2.20

평가사례8 기준 표준지G 가액과 시점수정한 공시지가 표준지G 가액의 격차율			
구 분	평가사례8 기준 표준지G가액	시점수정한 공시지가 표준지G가액	격차율
기호20토지	8,474	1,954	4.34

㊦ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
농림지역	임야	3,000원/㎡ ~ 12,000원/㎡	
보전관리지역	임야	4,000원/㎡ ~ 18,000원/㎡	
보전관리지역	농경지	12,000원/㎡ ~ 60,000원/㎡	
계획관리지역	임야	8,000원/㎡ ~ 40,000원/㎡	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의요인 보정치 결정

인근지역 및 동일수급권 유사지역 토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 토지(기호2~13, 15~21, 31) 중 기호2~5, 15, 18, 19, 21, 31토지는 3.26, 기호6~12, 16, 17토지는 5.76, 기호13토지는 2.20, 기호20토지는 4.34를 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/㎡)
기호2~5 토지	1,810	1.00316	1.00	1.560	3.26	9,234	9,200
기호15 토지	1,810	1.00316	1.00	1.510	3.26	8,938	8,900
기호18 토지	1,810	1.00316	1.00	1.534	3.26	9,080	9,100
기호19 토지	1,810	1.00316	1.00	1.820	3.26	10,773	11,000
기호21 토지	1,810	1.00316	1.00	1.690	3.26	10,003	10,000
기호31 토지	1,810	1.00316	1.00	0.968	3.26	5,729	5,700
기호6~ 12, 16 토지	947	1.00368	1.00	2.400	5.76	13,139	13,000
기호17 토지	947	1.00368	1.00	2.550	5.76	13,960	14,000
기호13 토지	8,010	1.00368	1.00	1.690	2.20	29,890	30,000
기호20 토지	1,940	1.0717	1.00	3.600	4.34	32,483	32,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호2토지	12,992	9,200	119,526,400
기호3토지	1,488	9,200	13,689,600
기호4토지	545	9,200	5,014,000
기호5토지	3,445	9,200	31,694,000
기호6토지	205	13,000	2,665,000
기호7토지	3,514	13,000	45,682,000
기호8토지	119	13,000	1,547,000
기호9토지	1,355	13,000	17,615,000
기호10토지	5,269	13,000	68,497,000
기호11토지	288	13,000	3,744,000
기호12토지	2,195	13,000	28,535,000
기호13토지	3,864	30,000	115,920,000
기호15토지	15,603	8,900	138,866,700
기호16토지	1,091	13,000	14,183,000
기호17토지	992	14,000	13,888,000
기호18토지	44,529	9,100	405,213,900
기호19토지	397	11,000	4,367,000
기호20토지	694	32,000	22,208,000
기호21토지	10,314	10,000	103,140,000
기호31토지	96,992	5,700	552,854,400
소 계	205,891		1,708,850,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 평가

① 평가개요

토지는 대상토지(기호2~13, 15~21, 3)1와 인근지역 및 동일수급권 유사지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 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 백운면)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래사 례5	운학리 산152-**	임	14,718	2022.11.04	4,735	매매	농림지역	맹지
거래사 례6	덕동리 산84-**	임	1,421	2024.12.05	3,870	매매	농림지역	세로(가)
거래사 례7	화당리 189-**외	임	4,463	2022.02.10	12,099	매매	보전관리	세로(불), 임야 2필지
거래사 례8	운학리 821-**	임	579	2025.02.06	3,471	매매	보전관리	맹지
거래사 례9	운학리 814-**외	전	2,076	2022.04.08	28,902	매매	보전관리	맹지, 전 3필지, 임야화
거래사 례10	운학리 807-**	전	3,703	2021.07.17	28,895	매매	보전관리	맹지, 전 2필지
거래사 례11	운학리 산215-**	임	1,578	2021.04.07	15,145	매매	계획관리	세로(불)
거래사 례12	운학리 산19-**	임	893	2022.08.09	7,301	매매	계획관리	세로(불)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교 거래사례 선정사유

본건 토지(기호2~13, 15~21, 31) 인근지역 및 동일수급권 유사지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 기호2~5, 15, 18, 19, 21, 31토지는 거래사례5, 기호6~12, 16, 17토지는 거래사례7, 기호13토지는 거래사례9, 기호20토지는 거래사례11을 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. ~ 2025.08.18 (거래사례5, 농림지역)	1.060% (1.01060)	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 2025.01.01~2025.06.30:0.250 2025.06.01~2025.06.30:0.055 (1+0.00050*27/30)*(1+0.00048)*(1-0.00119)*(1+0.00744)*(1+0.00250)*(1+0.00055*49/30) ≒ 1.01060

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2022.02.10. ~ 2025.08.18. (거래사례7,보전관리)	2.919% (1.02919)	2022.02.01~2022.02.28:0.120 2022.03.01~2022.03.31:0.176 2022.04.01~2022.04.30:0.156 2022.05.01~2022.05.31:0.145 2022.06.01~2022.06.30:0.080 2022.07.01~2022.07.31:0.188 2022.08.01~2022.08.31:0.142 2022.09.01~2022.09.30:0.104 2022.10.01~2022.10.31:0.073 2022.11.01~2022.11.30:0.056 2022.12.01~2022.12.31:0.042 2023.01.01~2023.12.31:0.213 2024.01.01~2024.12.31:1.025 2025.01.01~2025.06.30:0.272 2025.06.01~2025.06.30:0.080 $(1+0.00120*19/28)*(1+0.00176)*(1+0.00156)*(1+0.00145)*(1+0.00080)*(1+0.00188)*(1+0.00142)*(1+0.00104)*(1+0.00073)*(1+0.00056)*(1+0.00042)*(1+0.00213)*(1+0.01025)*(1+0.00272)*(1+0.00080*49/30) \approx 1.02919$
2022.04.08. ~ 2025.08.18 (거래사례9,보전관리)	2.617% (1.02617)	2022.04.01~2022.04.30:0.156 2022.05.01~2022.05.31:0.145 2022.06.01~2022.06.30:0.080 2022.07.01~2022.07.31:0.188 2022.08.01~2022.08.31:0.142 2022.09.01~2022.09.30:0.104 2022.10.01~2022.10.31:0.073 2022.11.01~2022.11.30:0.056 2022.12.01~2022.12.31:0.042 2023.01.01~2023.12.31:0.213 2024.01.01~2024.12.31:1.025 2025.01.01~2025.06.30:0.272 2025.06.01~2025.06.30:0.080 $(1+0.00156*23/30)*(1+0.00145)*(1+0.00080)*(1+0.00188)*(1+0.00142)*(1+0.00104)*(1+0.00073)*(1+0.00056)*(1+0.00042)*(1+0.00213)*(1+0.01025)*(1+0.00272)*(1+0.00080*49/30) \approx 1.02617$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2021.04.07. ~ 2025.08.18. (거래사례11, 계획관리)	6.647% (1.06647)	2021.04.01~2021.04.30:0.193 2021.05.01~2021.05.31:0.223 2021.06.01~2021.06.30:0.290 2021.07.01~2021.07.31:0.233 2021.08.01~2021.08.31:0.235 2021.09.01~2021.09.30:0.245 2021.10.01~2021.10.31:0.219 2021.11.01~2021.11.30:0.262 2021.12.01~2021.12.31:0.266 2022.01.01~2022.12.31:2.002 2023.01.01~2023.12.31:0.378 2024.01.01~2024.12.31:1.188 2025.01.01~2025.06.30:0.563 2025.06.01~2025.06.30:0.128 $(1+0.00193*24/30)*(1+0.00223)*(1+0.00290)*(1+0.00233)*(1+0.00235)*(1+0.00245)*(1+0.00219)*(1+0.00262)*(1+0.00266)*(1+0.02002)*(1+0.00378)*(1+0.01188)*(1+0.00563)*(1+0.00128*49/30) \approx 1.06647$

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

라. 지역요인 비교

- ※대상 토지(기호2~5, 15, 18, 19, 21, 31)는 거래사례5와 상호 원거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨 **(1.00)**
- ※대상 토지(6~12, 16, 17)는 거래사례7과 상호 원거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨 **(1.00)**
- ※대상 토지(기호13)는 거래사례9와 상호 원거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨 **(1.00)**
- ※대상 토지(기호20)는 거래사례11과 상호 원거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨 **(1.00)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

가) 기호2~5, 15, 18토지와 거래사례5 비교

개 별 요 인 비 교			기호2~5 / 거래5	기호15 / 거래5	기호18 / 거래5	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	1.40	1.35	1.38	반출지점, 인근 취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호2~5토지는 거래사례5 보다 우세하며, 기호15토지도 우세하며, 기호18토지도 우세함
		반출지점까지의 거리 등				
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.37	1.37	1.37	경사 등 자연조건에서는 기호2~5토지는 거래사례5 보다 우세하며, 기호15토지도 우세하며, 기호18토지도 우세함
	지세, 방위 등	표고, 방위				
		경사, 경사면의 위치				
	토양, 토질 등	토양, 토질의 양부 등				
인근토지의 이용상황	인근토지의 이용상황					
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.01	1.00	행정적요인에서 용도지역이 기호15토지는 대부분 농림 약99%, 생관 약1%로서 전체가 농림인 거래사례5 보다 다소 우세하며, 기호2~5, 15, 18 토지는 유사함
		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			1.918	1.868	1.891	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나)기호19,21,31토지와 거래사례5 비교

개 별 요 인 비 교			기호19 / 거래5	기호21 / 거래5	기호31 / 거래5	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	1.40	1.35	1.08	반출지점, 인근 취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호19토지는 거래사례5 보다 우세하며, 기호21토지도 우세하며, 기호31토지도 다소 우세함
		반출지점까지의 거리 등				
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.60	1.50	0.90	경사 등 자연조건에서는 기호19토지는 거래사례5 보다 우세하며, 기호21토지도 우세하며, 기호31토지는 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	1.00	1.21	행정적요인에서 용도지역이 기호31토지는 농림 약59%, 보관(생관 포함) 약41%로서 전체가 농림인 거래사례5 보다 우세하며, 기호19.21토지는 유사함
		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				
격 차 을 계			2.240	2.025	1.176	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다)기호6~12, 16, 17토지와 거래사례7 비교

개 별 요 인 비 교			기호6~12, 16 / 거래사례7	기호17 / 거래사례7	비 고
조 건	항 목	세항목			
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	유사함
		임도의 배치, 구조 등			
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.15	1.15	반출지점, 인근취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호6~12, 16토지는 거래사례7 보다 우세하며, 기호17토지도 우세함
		반출지점까지의 거리 등			
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	0.96	경사 등 자연조건에서 기호6~12, 16토지는 거래사례7 보다 열세하며, 기호17토지도 다소 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	1.00	유사함
		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			1.035	1.104	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라)기호13토지와 거래사례9 비교

개 별 요 인 비 교			기호13토지 / 거래사례9	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.10	취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호13토지는 거래사례9 보다 우세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.90	경사 등 획지조건에서 기호13 토지는 거래사례9 보다 열세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	유사함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.990	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마)기호20토지와 거래사례11 비교

개 별 요 인 비 교			기호20토지 / 거래사례11	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	1.40	인근취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호20토지는 거래사례11 보다 우세함
		반출지점까지의 거리 등		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.35	경사 등 자연조건에서 기호20토지는 거래사례11보다 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	유사함
		국, 도립공원, 보안림, 사방지의 지정 등의 규제		
		기타 규제 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			1.890	

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/㎡)
기호2~5 토지	4,735	1.00	1.01060	1.00	1.918	9,177	9,200
기호15 토지	4,735	1.00	1.01060	1.00	1.868	8,938	8,900
기호18 토지	4,735	1.00	1.01060	1.00	1.891	9,048	9,000
기호19 토지	4,735	1.00	1.01060	1.00	2.240	10,718	11,000
기호21 토지	4,735	1.00	1.01060	1.00	2.025	9,690	9,700
기호31 토지	4,735	1.00	1.01060	1.00	1.176	5,627	5,600
기호6~ 12, 16 토지	12,099	1.00	1.02919	1.00	1.035	12,887	13,000
기호17 토지	12,099	1.00	1.02919	1.00	1.104	13,747	14,000
기호13 토지	28,902	1.00	1.02617	1.00	0.990	29,361	29,000
기호20 토지	15,145	1.00	1.06647	1.00	1.890	30,526	31,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호2토지	12,992	9,200	119,526,400
기호3토지	1,488	9,200	13,689,600
기호4토지	545	9,200	5,014,000
기호5토지	3,445	9,200	31,694,000
기호6토지	205	13,000	2,665,000
기호7토지	3,514	13,000	45,682,000
기호8토지	119	13,000	1,547,000
기호9토지	1,355	13,000	17,615,000
기호10토지	5,269	13,000	68,497,000
기호11토지	288	13,000	3,744,000
기호12토지	2,195	13,000	28,535,000
기호13토지	3,864	29,000	112,056,000
기호15토지	15,603	8,900	138,866,700
기호16토지	1,091	13,000	14,183,000
기호17토지	992	14,000	13,888,000
기호18토지	44,529	9,000	400,761,000
기호19토지	397	11,000	4,367,000
기호20토지	694	31,000	21,514,000
기호21토지	10,314	9,700	100,045,800
기호31토지	96,992	5,600	543,155,200
소 계	205,891		1,687,045,700

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
본건 토지 (기호2~13, 15~21 토지)	1,155,995,600	1,143,890,500	덕동리 토지 (19필지)
본건 토지 (기호31토지)	552,854,400	543,155,200	화당리 토지 (1필지)
소 계	1,708,850,000	1,687,045,700	20필지

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 토지 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호2토지	12,992	9,200	119,526,400
기호3토지	1,488	9,200	13,689,600
기호4토지	545	9,200	5,014,000
기호5토지	3,445	9,200	31,694,000
기호6토지	205	13,000	2,665,000
기호7토지	3,514	13,000	45,682,000
기호8토지	119	13,000	1,547,000
기호9토지	1,355	13,000	17,615,000
기호10토지	5,269	13,000	68,497,000
기호11토지	288	13,000	3,744,000
기호12토지	2,195	13,000	28,535,000
기호13토지	3,864	30,000	115,920,000
기호15토지	15,603	8,900	138,866,700
기호16토지	1,091	13,000	14,183,000
기호17토지	992	14,000	13,888,000
기호18토지	44,529	9,100	405,213,900
기호19토지	397	11,000	4,367,000
기호20토지	694	32,000	22,208,000
기호21토지	10,314	10,000	103,140,000
기호31토지	96,992	5,700	552,854,400
소 계	205,891		1,708,850,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요(기호14)

1. 평가목적

본건은 충북 제천시 청풍면 교리 소재 “청풍리조트 힐하우스” 북서측 인근, 금성면 성내리에 위치하고 있는 부동산(임야 1필지)으로서 청주지방법원 제천지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

충북 제천시 금성면 성내리 산48-1, 토지									
토지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	14	성내리 산48-1	53,843	임야	자연림	농림 지역 계획 관리	맹지	부정형 완경사	1,690

3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.08.18로 함.

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.07.28.~08.18 실시하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

본건 감정평가의 기준가치는 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 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(기호14)는 “임야”이며, 토지에는 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 일부에 분묘(2곳)에 소재하고 있는 “묘지”로 이용하고 있음.
- 2)본건 토지에 분묘(2곳) 소재하여 토지에 영향 있을 경우의 평가액은 @5,640원/㎡임
- 3)토지이용계획확인서에 용도지역이 농림지역, 계획관리지역으로 되어 있으며, 계획관리지역은 남서측 지적선 부근 극히 일부(약0.03%)로서 실제적으로 전체가 농림지역으로 볼수 있음.
- 4)본건 기호14토지의 확인은 목측, 항공도면 및 지형지물을 이용하여 개략적으로 확인하였으며, 인접 토지와 지적 경계가 불분명하므로 정확한 지적 경계 확인을 위해서는 측량이 필요한 바 경매 진행시 참고하시기 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” ,

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

2) 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 토지(기호14)의 평가는 공시지가기 준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산 가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

2. 토지 감정평가액 산출근거

1)공시지가기준법에 의한 시산가액

① 공시지가기준법의 개요

“감정평가에 관한 규칙” 제14조에 의하여 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 방법임.

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/㎡)
H	청풍면 교리 산17-7	임야	7,164	자연림	농림지역	소로한면	사다리 급경사	5,090
I	금성면 성내리 181-3	임야	1,015	자연림	생산관리	맹지	사다리 급경사	6,640

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호14)는 임야로서 인근지역 및 동일수급권의 유사지역의 공시지가 표준지 중 본건과 제반 입지여건이 유사 하고,가격형성에 있어서 유사하고,비교성이 많은 표준지 중 표준지H)를 비교표준지로 선정하였음.

다) 비교 표준지의 선정

(제천시)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상 황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
기호14 토지	표준지 H	청풍면 교리 산17-7	임 야	7,164	자연림	농림지역	소로한면 사다리 급경사	5,090

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 표준지H)가 소재하는 충북 제천시 농림지역의 경우 공시지가 기준일(2025.01.01.)로부터 기준시점 현재(2025.08.18)까지 지가변동률은 0.340%(1.00340)임.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.08.18	0.340% (1.00340)	2025.01.01.~2025.06.30.:0.250 2025.06.01.~2025.06.30.:0.055 $(1+0.00250)*(1+0.00055*49/30) \approx 1.00340(0.340\%)$

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

다. 지역요인 비교

대상 토지(기호14)와 표준지(H)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			기호14토지 / 표준지H	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.60	도로(임도) 폭 등 가로조건에서 기호14토지는 표준지H 보다 열세함
		임도의 배치, 구조 등		
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	0.95	반출지점까지의 접근성 등 접근조건에서 기호14토지는 표준지H 보다 열세함
		반출지점까지의 거리 등		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.70	경사 등 자연조건에서 기호14토지는 표준지H 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			0.399	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(2004.05.14. 선고 2003다38207 판결, 2003.07.25. 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 기치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 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

(제천시) (자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래사 례 13	청풍면 교리1-**	임야	377	2024. 12. 07	15,915	매매	농림지역	세로(가)
거래사 례 14	금성면 성내리 산48-**	임야	830.5	2021. 03. 16	15,753	매매	농림지역	세로(가), 지분거래
거래사 례 15	금성면 성내리 산47-**	임야	3,438	2020. 06. 07	15,998	매매	농림지역	세로(가)
거래사 례 16	청풍면 교리 6-**	임야	661	2023. 05. 12	4,538	매매	농림지역	맹지
평가사 례 10	금성면 성내리 산60-**	임야	3,396	2023. 06. 05	9,000	시가 참고	농림지역	소로한면, 현황 대부분 도로
평가사 례 11	금성면 성내리 산48-**	임야	6,113	2020. 05. 18	3,500	경매	농림지역	맹지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호14)에 적용하는 표준지H)의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 거래사례13을 선정하여 비교하였음.

㉟ 시점수정

(충북 제천시 농림지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2024.12.07 ~ 2025.08.18 (거래사례13)	0.436% (1.00436)	2024.12.01~2024.12.31:0.119 2025.01.01~2025.06.30:0.250 2025.06.01~2025.06.30:0.055 (1+0.00119*25/31)*(1+0.00250)*(1+0.00055*49/30) ≒ 1.00436

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

㊱ 지역요인 비교

표준지H와 거래사례13는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

㊲ 개별요인 비교

㉿ 표준지H와 거래사례13 비교

비 교 항 목	표준지H/ 거래사례13	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	1.10	가로조건에서 표준지H는 거래사례13 보다 우세함	-
접 근 조 건	1.05	접근조건에서 표준지H는 거래사례13 보다 다소 우세함	-
자 연 조 건	0.80	자연조건에서 표준지H는 거래사례13 보다 열세함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지H는 거래사례13과 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지H는 거래사례13과 유사함	-
격 차 율 계	0.924		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 격차율 산정

인근 거래사례13 기준 표준지H가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
거래사례 13	15,915	1.00	1.00436	1.00	0.924	14,769

시점수정한 공시지가 표준지H가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지H	5,090	1.00340			5,107

거래사례13 기준 표준지H가액과 시점수정한 공시지가 표준지H가액의 격차율			
구분	거래사례13 기준 표준지H가액	시점수정한 공시지가 표준지H가액	격차율
기호14토지	14,769	5,107	2.89

㉟ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
농림지역	임야	2,500원/㎡ ~ 15,000원/㎡	

다) 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 기호14토지는 2.89를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가 결정

상기 제요인을 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/㎡)
기호14 토지	5,090	1.00340	1.00	0.399	2.89	5,889	5,900

③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호14토지	53,843	5,900	317,673,700

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

① 거래사례비교법의 개요

“감정평가에 관한규칙” 제2조 제7항의 거래사례비교법에 의하여 평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 시정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

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 례13	청풍면 교리1-**	임야	377	2024.12.07	15,915	매매	농림지역	세로(가)
거래사 례14	금성면 성내리 산48-**	임야	830.5	2021.03.16	15,753	매매	농림지역	세로(가), 지분거래
거래사 례15	금성면 성내리 산47-**	임야	3,438	2020.06.07	15,998	매매	농림지역	세로(가)
거래사 례16	청풍면 교리 6-**	임야	661	2023.05.12	4,538	매매	농림지역	맹지

나) 비교 거래사례 선정사유

본건 인근지역 및 유사지역에 소재하는 거래사례로서 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 거래사례14를 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 수정

(충북 제천시 농림지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2021.03.16 ~ 2025.08.18 (거래사례 14)	3.781% (1.03781)	2021.03.01~2021.03.31:0.152 2021.04.01~2021.04.30:0.139 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 2025.01.01~2025.06.30:0.250 2025.06.01~2025.06.30:0.055 $(1+0.00152*16/31)*(1+0.00139)*(1+0.00182)*(1+0.00135)*(1+0.00153)*(1+0.00117)*(1+0.00151)*(1+0.00118)*(1+0.00148)*(1+0.00192)*(1+0.01346)*(1-0.00119)*(1+0.00744)*(1+0.00250)*(1+0.00055*49/30) \approx 1.03781$

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

라. 지역요인 비교

본건 토지(기호14)와 거래사례14는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨
(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			기호14토지 / 거래사례14	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 가로조건에서 기호14토지는 거래사례14 보다 열세함
		임도의 배치, 구조 등		
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.00	유사함
		반출지점까지의 거리 등		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.50	경사 등 자연조건에서 기호14토지는 거래사례14 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			0.375	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가 결정

상기 제요인을 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/㎡)
기호14 토지	15,753	1.00	1.03781	1.00	0.375	6,130	6,100

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호14토지	53,843	6,100	328,442,300

3. 토지 감정평가액 결정 의견

1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
기호14토지	317,673,700	328,442,300	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 양 시산가액 공히 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 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)
기호14토지	53,843	5,900	317,673,700

※본건 토지에 분묘(2곳)가 소재하여 토지에 영향이 있을 경우의 평가액은 @5,640원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요(기호22,23)

1. 평가목적

본건은 충북 제천시 하소동 소재 “용두초등학교” 북서측 인근에 위치하고 있는 부동산(“전” 2필지)으로서 청주지방법원 제천지원 경매 목적을 위한 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

충북 제천시 하소동 289,287,토지									
	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	22	하소동 289	1,888	전	전 (휴경지)	자연 녹지	맹지	부정형 완경사	23,400
	23	하소동 287	1,779	전	전	자연 녹지	맹지	부정형 완경사	91,700

3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.08.18 로함.

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.07.28.~08.18 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 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액임.

2. 감정평가조건

없 음

3. 그 밖의 사항

1)본건 기호22,23토지는 “전” 임.

2)기호22토지는 “전” 으로서 기준시점 현재 휴경하고 있는 휴경지임

3)기호23토지는 “전” 으로 이용하고 있음

4)본건 기호22,23토지는 목축 ,항공도면 및 지형지물을 이용하여 개략적으로 확인하였으며, 인접 토지와와의 지적 경계가 불명확하므로 정확한 지적 경계 확인 및 이용상황 파악을 위해서는 측량이 필요하므로 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 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 토지(기호22,23)의 평가는 공시지가 기준법으로 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

본건(기호22,23)은 토지로서 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 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/㎡)
J	하소동 266-2	전	1,455	전	자연녹지	맹지	부정형 완경사	16,400
K	하소동 320-1	전	1,904	전	자연녹지	맹지	부정형 완경사	91,700
L	하소동 34	전	2,660	전	자연녹지	세로(불)	부정형 완경사	132,200

나) 비교 표준지 선정사유

본건(기호22,23)은 자연녹지지역의 토지로서 인근지역에 소재하는 공시지가 표준지 중 본건과 제반 입지여건이 유사 하고,가격형성에 있어서 유사하고,비교성이 많은 표준지 중 기호22토지는 표준지J), 기호23토지는 표준지L)를 비교 표준지로 각각 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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/㎡)	
기호22 토지	표준지 J	하소동 266-2	전	1,455	전	자연녹지	맹지	부정형 완경사	16,400
기호23 토지	표준지 L	하소동 34	전	2,660	전	자연녹지	세로(불)	부정형 완경사	132,200

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 표준지(J,L)가 소재하는 충북 제천시 녹지지역 경우 공시지가 기준일(2025.01.01)로 부터 기준시점 현재(2025.08.18)까지 지가변동률은 1.049%(1.01049) 임.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.08.18	1.049% (1.01049)	2025.01.01.~2025.06.30.:0.817 2025.06.01.~2025.06.30.:0.141 $(1+0.00817)*(1+0.00141*49/30) \approx 1.01049(1.049\%)$

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

다. 지역요인 비교

※대상 토지(기호22)와 표준지(J)는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

※대상 토지(기호23)와 표준지(L)는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

가) 기호22토지와 표준지J비교

개 별 요 인 비 교			기호22토지/ 표준지J	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	도로 상태, 취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호22토지는 표준지J 보다 열세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	일조, 통풍 등 자연조건에서 기호22토지는 표준지J 보다 다소 열세함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.90	경사 등 획지조건에서 기호22토지는 표준지J 보다 열세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	유사함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.684	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 기호23토지와 표준지L 비교

개 별 요 인 비 교			기호23토지 / 표준지L	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.85	도로 상태, 취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호23토지는 표준지L 보다 열세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.95	경사 등 획지조건에서 기호23토지는 표준지L 보다 다소 열세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	유사함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.808	

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

(제천시)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래사 례17	하소동 269-**	전	1,088	2021.01.18	38,603	매매	자연녹지	세로(불)
거래사 례18	신월동 180-**	전	519	2024.10.30	76,108	매매	자연녹지	세로(불)
거래사 례19	하소동 37-**	전	1,500	2022.02.15	333,333	매매	자연녹지	세로(가)
거래사 례20	하소동 33-**	전	539	2021.04.20	196,660	매매	자연녹지	세로(불)
평가사 례12	신월동 163-**	전	3,793	2023.04.18	148,000	경매	자연녹지	세로(불)
평가사 례13	신월동 220-**	전	2,698	2025.05.22	114,000	시가 참고	자연녹지	맹지, 휴경지
평가사 례14	하소동 32-**	전	106	2022.09.01	232,500	보상	자연녹지	세로(불)
평가사 례15	하소동 306-**	전	331	2024.11.25	196,000	담보	자연녹지	세로(가)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호22,23)의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 기호22토지는 평가사례12, 기호23토지는 평가사례14를 각각 선정하였음.

㉟ 시점수정

(충북 제천시 녹지지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
평가사례 12	2023.04.18. ~2025.08.18	4.305% (1.04305)	2023.04.01~2023.04.30:0.113 2023.05.01~2023.05.31:0.065 2023.06.01~2023.06.30:0.136 2023.07.01~2023.07.31:0.081 2023.08.01~2023.08.31:0.250 2023.09.01~2023.09.30:0.201 2023.10.01~2023.10.31:0.096 2023.11.01~2023.11.30:0.080 2023.12.01~2023.12.31:0.127 2024.01.01~2024.12.31:2.109 2025.01.01~2025.06.30:0.817 2025.06.01~2025.06.30:0.141 $(1+0.00113*13/30)*(1+0.00065)*(1+0.00136)*$ $(1+0.00081)*(1+0.00250)*(1+0.00201)*(1+0$ $.00096)*(1+0.00080)*(1+0.00127)*(1+0.0210$ $9)*(1+0.00817)*(1+0.00141*49/30) \approx$ 1.04305
평가사례 14	2022.09.01. ~2025.08.18	5.133% (1.05133)	2022.09.01~2022.09.30:0.199 2022.10.01~2022.10.31:0.128 2022.11.01~2022.11.30:0.100 2022.12.01~2022.12.31:0.093 2023.01.01~2023.12.31:1.364 2024.01.01~2024.12.31:2.109 2025.01.01~2025.06.30:0.817 2025.06.01~2025.06.30:0.141 $(1+0.00199)*(1+0.00128)*(1+0.00100)*(1+0$ $.00093)*(1+0.01364)*(1+0.02109)*(1+0.00817$ $)* (1+0.00141*49/30) \approx 1.05133$

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

㊱ 지역요인 비교

※표준지J는 평가사례12와 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

※표준지L은 평가사례14와 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 개별요인 비교

㉑ 표준지J와 평가사례12 비교

비 교 항 목	표준지J/ 평가사례12	비 교 요 인	비 고
접 근 조 건	0.50	도로, 취락과의 접근성 등 접근조건에서 표준지L는 평가사례12 보다 열세함	-
자 연 조 건	1.00	표준지J는 평가사례12와 유사함	-
획 지 조 건	0.70	경사 등 획지조건에서 표준지J는 평가사례12보다 열세함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지J는 평가사례12와 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지J는 평가사례12와 유사함	-
격 차 율 계	0.350		

㉒ 표준지L와 평가사례14 비교

비 교 항 목	표준지L/ 평가사례14	비 교 요 인	비 고
접 근 조 건	1.00	표준지L는 평가사례14와 유사함	-
자 연 조 건	1.00	표준지L는 평가사례14와 유사함	-
획 지 조 건	1.00	표준지L는 평가사례14와 유사함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지L는 평가사례14와 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지L는 평가사례14와 유사함	-
격 차 율 계	1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 격차율 산정

평가사례12 기준 표준지J 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 12	148,000	1.00	1.04305	1.00	0.350	54,029

평가사례14 기준 표준지L 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 14	232,500	1.00	1.05133	1.00	1.000	244,434

시점수정한 공시지가 표준지J 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지J	16,400	1.01049			16,572

시점수정한 공시지가 표준지L 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지L	132,200	1.01049			133,586

평가사례12 기준 표준지J가액과 시점수정한 공시지가 표준지J 가액의 격차율			
구분	평가사례12 기준 표준지J 가액	시점수정한 공시지가 표준지J가액	격차율
기호22토지	54,029	16,572	3.26

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가사례14 기준 표준지가액과 시점수정한 공시지가 표준지L 가액의 격차율			
구 분	평가사례14 기준 표준지L 가액	시점수정한 공시지가 표준지L가액	격차율
기호23토지	244,434	133,586	1.83

㉔ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
자연녹지지역	농경지	45,000원/㎡ ~300,000원/㎡	

다) 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 기호22토지는 3.26, 기호23토지는 1.83을 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/㎡)
기호22 토지	16,400	1.01049	1.00	0.684	3.26	36,952	37,000
기호23 토지	132,200	1.01049	1.00	0.808	1.83	197,526	198,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호22토지	1,888	37,000	69,856,000
기호23토지	1,779	198,000	352,242,000
소 계	3,667		422,098,000

2) 거래사례비교법에 의한 평가

① 평가개요

토지는 대상토지(기호22,23)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.

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 례17	하소동 269-**	전	1,088	2021.01.18	38,603	매매	자연녹지	세로(불)

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)
거래사 례18	신월동 180-**	전	519	2024.10.30	76,108	매매	자연녹지	세로(불)
거래사 례19	하소동 37-**	전	1,500	2022.02.15	333,333	매매	자연녹지	세로(가)
거래사 례20	하소동 33-**	전	539	2021.04.20	196,660	매매	자연녹지	세로(불)

나) 비교 거래사례 선정사유

본건 토지(기호22,23) 인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 기호22토지는 거래사례17, 기호23토지는 거래사례19를 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 녹지지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례 17	2021.01.18. ~2025.08.18	11.141% (1.11141)	2021.01.01~2021.01.31:0.436 2021.02.01~2021.02.28:0.313 2021.03.01~2021.03.31:0.405 2021.04.01~2021.04.30:0.386 2021.05.01~2021.05.31:0.287 2021.06.01~2021.06.30:0.317 2021.07.01~2021.07.31:0.266 2021.08.01~2021.08.31:0.259 2021.09.01~2021.09.30:0.344 2021.10.01~2021.10.31:0.232 2021.11.01~2021.11.30:0.263 2021.12.01~2021.12.31:0.260 2022.01.01~2022.12.31:2.587 2023.01.01~2023.12.31:1.364 2024.01.01~2024.12.31:2.109 2025.01.01~2025.06.30:0.817 2025.06.01~2025.06.30:0.141 $(1+0.00436*14/31)*(1+0.00313)*(1+0.00405)$ $* (1+0.00386)*(1+0.00287)*(1+0.00317)*(1+0.00266)$ $* (1+0.00259)*(1+0.00344)*(1+0.00232)$ $* (1+0.00263)*(1+0.00260)*(1+0.02587)*(1+0.01364)$ $* (1+0.02109)*(1+0.00817)*(1+0.00141*49/30) \approx 1.11141$
거래사례 19	2022.02.15. ~2025.08.18	6.861% (1.06861)	2022.02.01~2022.02.28:0.266 2022.03.01~2022.03.31:0.328 2022.04.01~2022.04.30:0.236 2022.05.01~2022.05.31:0.228 2022.06.01~2022.06.30:0.280 2022.07.01~2022.07.31:0.222 2022.08.01~2022.08.31:0.206 2022.09.01~2022.09.30:0.199 2022.10.01~2022.10.31:0.128 2022.11.01~2022.11.30:0.100 2022.12.01~2022.12.31:0.093 2023.01.01~2023.12.31:1.364 2024.01.01~2024.12.31:2.109 2025.01.01~2025.06.30:0.817 2025.06.01~2025.06.30:0.141 $(1+0.00266*14/28)*(1+0.00328)*(1+0.00236)$ $* (1+0.00228)*(1+0.00280)*(1+0.00222)*(1+0.00206)$ $* (1+0.00199)*(1+0.00128)*(1+0.00100)$ $* (1+0.00093)*(1+0.01364)*(1+0.02109)*(1+0.00817)$ $* (1+0.00141*49/30) \approx 1.06861$

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

라. 지역요인 비교

※대상 토지(기호22)와 거래사례17은 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

※대상 토지(기호23)와 거래사례19는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

가) 기호22토지와 거래사례17 비교

개 별 요 인 비 교			기호22토지/ 거래사례17	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호22토지는 거래사례17 보다 열세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.95	경사 등 획지조건에서 기호22토지는 거래사례17 보다 다소 열세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	유사함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.855	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 기호23토지와 거래사례19 비교

개 별 요 인 비 교			기호23토지 / 거래사례19	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.65	도로 상태, 취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호23토지는 거래사례19 보다 열세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.85	경사 등 획지조건에서 기호23토지는 거래사례19 보다 열세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	유사함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.553	

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/㎡)
기호22 토지	38,603	1.00	1.11141	1.00	0.855	36,682	37,000
기호23 토지	333,000	1.00	1.06861	1.00	0.553	196,783	197,000

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호22토지	1,888	37,000	69,856,000
기호23토지	1,779	197,000	350,463,000
소 계	3,667		420,319,000

3) 토지 감정평가액 결정 의견

① 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
본건 토지 (기호22,23토지)	422,098,000	420,319,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 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)
기호22토지	1,888	37,000	69,856,000
기호23토지	1,779	198,000	352,242,000
소 계	3,667		422,098,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상 물건의 개요(기호24,25,26)

1. 평가목적

본건은 충청북도 제천시 봉양읍 구곡리 소재 “구곡3리마을(굴탄마을)” 남측 근거리지역에 위치하고 있는 부동산(지목상 “답” 3필지)으로서 청주지방법원 제천지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

충북 제천시 봉양읍 구곡리 991 외 2필지, 토지									
구분	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	24	구곡리 991	536	답	전	보전 관리	세로(불)	부정형 완경사	4,720
	25	구곡리 1230	1,848	답	휴경지, 도로	계획 관리	세로(가)	부정형 완경사	23,900
	26	구곡리 1240-1	4,143	답	답 (휴경지)	생산 관리	맹지	부정형 완경사	3,100

3. 기준시점

감정평가 기준시점은 ““감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.08.18 로함.

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.07.28.~08.18 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

본건 감정평가의 기준가치는 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 시장가치는 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액임.

2. 감정평가조건

없음

3. 그 밖의 사항

1)본건 기호24토지는 지목이 “답” 이나 현황은 인접 토지와 함께 “전”으로 이용하고 있음

2)기호25토지는 지목이 “답”으로서 휴경하고 있는 휴경지이며, 일부는 “도로”로 이용하고 있음.

3)기호26토지는 지목이 ”답“으로서 장기간 휴경하고 있는 휴경지임.

4)본건 기호24,25,26토지는 목측, 항공도면 및 지형지물을 이용하여 개략적으로 확인하였으며, 인접 토지와 지적 경계가 불명확하므로 정확한 지적 경계 확인 및 이용상황 파악을 위해서는 측량이 필요하므로 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 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 토지(기호24,25,26)의 평가는 공시지가기준법 으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출과정

1). 토지

① 공시지가기준법에 의한 평가

가 평가개요

본건은 토지(기호24,25,26)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.

나 토지가액 산출근거

가) 비교표준지 선정

① 인근 표준지 현황

(제천시 봉양읍)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
M	구곡리 992	답	1,911	전	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	4,970
N	구곡리 1201-1	답	894	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	23,900
O	구곡리 917	전	3,580	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	18,100
P	구곡리 1235-6	답	992	전	생산관리	맹지	부정형 완경사	6,930
Q	구곡리 1180	답	1,366	전	생산관리	세로(가)	부정형 평 지	19,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호24~26)는 인근지역 및 동일수급권 유사지역에 소재하는 공시지가 표준지 중 본건과 제반 입지여건이 유사하고,비교성이 있는 표준지 중 기호24토지는 표준지M), 기호25토지는 표준지N),기호26토지는 표준지P)를 비교표준지로 각각 선정하였음.

㉟ 비교 표준지의 선정

(제천시 봉양읍)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
M	구곡리 992	답	1,911	전	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	4,970
N	구곡리 1201-1	답	894	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	23,900
P	구곡리 1235-6	답	992	전	생산관리	맹지	부정형 완경사	6,930

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 표준지M,N,P)가 소재하는 충북 제천시 보전관리지역, 계획관리지역 및 생산관리지역의 공시지가 기준일(2025.01.01)로 부터 기준시점 현재(2025.08.18)까지 지가변동률은 아래와 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.08.18. (표준지M, 보전관리)	0.403% (1.00403)	2025.01.01.~2025.06.30.:0.272 2025.06.01.~2025.06.30.:0.080 $(1+0.00272)*(1+0.00080*49/30)$ $\approx 1.00403(0.403\%)$
2025.01.01. ~ 2025.08.18. (표준지N, 계획관리)	0.773% (1.00773)	2025.01.01.~2025.06.30.:0.563 2025.06.01.~2025.06.30.:0.128 $(1+0.00563)*(1+0.00128*49/30)$ $\approx 1.00773(0.773\%)$
2025.01.01. ~ 2025.08.18 (표준지P, 생산관리)	0.513% (1.00513)	2025.01.01.~2025.06.30.:0.377 2025.06.01.~2025.06.30.:0.083 $(1+0.00377)*(1+0.00083*49/30)$ $\approx 1.00513(0.513\%)$

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

다) 지역요인 비교

※대상 토지(기호24)와 비교표준지(M)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

※대상 토지(기호25)와 비교표준지(N)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

※대상 토지(기호26)와 비교표준지(P)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교

①기호24토지와 표준지M 비교

개 별 요 인 비 교			기호24토지/ 표준지M	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	도로(농로)의 상태는 접근조건에서 기호24토지는 표준지M 보다 다소 열세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.97	토지의 형상 등 획지조건에서 기호24토지는 표준지M 보다 다소 열세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	유사함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.922	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞기호25토지와 표준지N 비교

개 별 요 인 비 교			기호25토지/ 표준지N	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.85	취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호25토지는 표준지N 보다 열세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.85	경사 등 획지조건에서 기호25토지는 표준지N 보다 열세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.92	기호25토지는 일부 “도로” 로 이용하고 있어 표준지N 보다 다소 열세함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.665	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

©기호26토지와 표준지P 비교

개 별 요 인 비 교			기호26토지/ 표준지P	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호26토지는 표준지P 보다 열세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.75	경사 등 획지조건에서 기호26토지는 표준지P 보다 열세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	유사함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.600	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

㉠ 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제15호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누 16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 거래사례 및 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

㉡ 그 밖의 요인 보정치 산정

㉢ 인근 거래사례 및 평가사례

(제천시 봉양읍) (자료출처:감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래사 례21	구곡리 1201-1	전	894	2022.08.05	42,506	매매	계획관리	세로(가), 표준지임
거래사 례22	구곡리 1174-**	전	1,018	2022.04.16	44,204	매매	계획관리	세로(가)
거래사 례23	구곡리 1231-**	전	595	2022.04.21	24,202	매매	계획관리	세로(가)
거래사 례24	구곡리 1214-**	전	1,487	2022.12.13	26,564	매매	계획관리	세로(가), 자루형
거래사 례25	구곡리 1228-**	전	542	2024.11.24	66,421	매매	생산관리	세로(가)
거래사 례26	구곡리 1126-**	답	644	2020.12.24	31,056	매매	생산관리	세로(불)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
평가사 례 16	구곡리 1181-**	답	843	2022.04.18	40,000	매입	계획관리	세로(가)
평가사 례 17	구곡리 1220-**	전	3,745	2023.10.27	35,000	담보	계획관리	세로(불)
평가사 례 18	구곡리 1129-**	전	281	2021.06.23	27,000	담보	생산관리	맹지
평가사 례 19	구곡리 1077-**	전	1,412	2021.06.23	36,000	담보	생산관리	소로한면

㉞ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호24~26)의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 기호24토지는 용도지역이 보전관리지역으로 인근 및 유사지역에 사례가 없어 부득이 기호25토지에 적용하는 거래사례21, 기호26토지는 평가사례18을 각각 선정하였음.

㉞ 시점수정

(충북 제천시)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례21 (계획관리)	2022.08.05. ~2025.08.18	2.866% (1.02866)	2022.08.01~2022.08.31:0.181 2022.09.01~2022.09.30:0.150 2022.10.01~2022.10.31:0.094 2022.11.01~2022.11.30:0.088 2022.12.01~2022.12.31:0.008 2023.01.01~2023.12.31:0.378 2024.01.01~2024.12.31:1.188 2025.01.01~2025.06.30:0.563 2025.06.01~2025.06.30:0.128 $(1+0.00181*27/31)*(1+0.00150)*(1+0.00094)$ $* (1+0.00088)*(1+0.00008)*(1+0.00378)*(1+0.01188)$ $* (1+0.00563)*(1+0.00128*49/30)$ ≈ 1.02866

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(충북 제천시)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
평가사례 18 (생산관리)	2021.06.23. ~2025.08.18	4.822% (1.04822)	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 2025.01.01~2025.06.30:0.377 2025.06.01~2025.06.30:0.083 $(1+0.00209 \times 8/30) \times (1+0.00226) \times (1+0.00251) \times$ $(1+0.00233) \times (1+0.00152) \times (1+0.00174) \times (1+0.$ $00263) \times (1+0.01492) \times (1+0.00431) \times (1+0.00938$ $) \times (1+0.00377) \times (1+0.00083 \times 49/30) \approx 1.04822$

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

㉔ 지역요인 비교

※표준지M는 거래사례21과 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

※표준지N는 거래사례21임(1.00)

※표준지P는 평가사례18과 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

㉕ 개별요인 비교

㉔표준지M와 거래사례21 비교

비 교 항 목	표준지M/ 거래사례21	비 교 요 인	비 고
접 근 조 건	0.80	농로, 인근취락과의 접근성 등 접근조건에서 표준지M은 거래사례21 보다 열세함	-
자 연 조 건	1.00	표준지M은 거래사례21과 유사함	-
획 지 조 건	0.90	경사 등 획지조건에서 표준지M은 거래사례21 보다 열세함	-
행 정 적 조 건	0.51	행정적요인에서 표준지M(보전관리)는 거래사례21(계획관리) 보다 열세함	-
기 타 조 건	1.00	표준지M은 거래사례21과 유사함	-
격 차 율 계	0.367		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞표준지N와 거래사례21 비교

비 교 항 목	표준지N/ 거래사례21	비 교 요 인	비 고
접 근 조 건	1.00	표준지N은 거래사례21임	-
자 연 조 건	1.00	표준지N은 거래사례21임	-
획 지 조 건	1.00	표준지N은 거래사례21임	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지N은 거래사례21임	-
기 타 조 건	1.00	표준지N은 거래사례21임	-
격 차 율 계	1.000		

㉟표준지P와 평가사례18 비교

비 교 항 목	표준지P/ 평가사례18	비 교 요 인	비 고
접 근 조 건	0.80	농로, 인근취락과의 접근성 등 접근조건에서 표 준지P는 평가사례18 보다 열세함	-
자 연 조 건	0.95	표준지P는 평가사례18 보다 열세함	-
획 지 조 건	0.85	경사 등 획지조건에서 표준지P는 평가사례18 보다 열세함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지P는 평가사례18과 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지P는 평가사례18과 유사함	-
격 차 율 계	0.646		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⊕ 격차율 산정

인근 거래사례21 기준 표준지M 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
거래사례 21	42,506	1.00	1.02866	1.00	0.367	16,046

인근 거래사례21 기준 표준지N 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
거래사례 21	42,506	1.00	1.02866	1.00	1.000	43,724

인근 평가사례18 기준 표준지P 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 18	27,000	1.00	1.04822	1.00	0.646	18,283

시점수정한 공시지가 표준지M가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지M	4,970	1.00403			4,990

시점수정한 공시지가 표준지N가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지N	23,900	1.00773			24,084

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

시점수정한 공시지가 표준지P가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지P	6,930	1.00513			6,965

거래사례21 기준 표준지M 가액과 시점수정한 공시지가 표준지M 가액의 격차율			
구분	거래사례21 기준 표준지M 가액	시점수정한 공시지가 표준지M가액	격차율
기호24토지	16,046	4,990	3.22

거래사례21 기준 표준지N 가액과 시점수정한 공시지가 표준지N 가액의 격차율			
구분	거래사례21 기준 표준지N 가액	시점수정한 공시지가 표준지N가액	격차율
기호25토지	43,724	24,084	1.82

평가사례18 기준 표준지P 가액과 시점수정한 공시지가 표준지P 가액의 격차율			
구분	평가사례18 기준 표준지P가액	시점수정한 공시지가 표준지P가액	격차율
기호26토지	18,283	6,965	2.62

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 인근지 지가수준

용도지역	토지용도	가격수준(원/㎡)	비고
보전관리지역	농경지	10,000원/㎡ ~20,000원/㎡	기호24토지 인근
계획관리지역	농경지	20,000원/㎡ ~30,000원/㎡	기호25토지 인근
생산관리지역	농경지	10,000원/㎡ ~20,000원/㎡	기호26토지 인근

㉡ 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 기호24토지는 3.22, 기호25토지는 1.82, 기호26토지는 2.62를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기호	공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
기호24토지	4,970	1.00403	1.00	0.922	3.22	14,814	15,000
기호25토지	23,900	1.00773	1.00	0.665	1.82	29,149	29,000
기호26토지	6,930	1.00513	1.00	0.600	2.62	10,949	11,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호24토지	536	15,000	8,040,000
기호25토지	1,848	29,000	53,592,000
기호26토지	4,143	11,000	45,573,000
소 계	6,527		107,205,000

2) 거래사례비교법에 의한 평가

① 평가개요

토지는 대상토지와 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

㉠ 인근 거래사례 현황

(제천시 봉양읍)

(자료출처:감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래사 례21	구곡리 1201-1	전	894	2022.08.05	42,506	매매	계획관리	세로(가), 표준지N임
거래사 례22	구곡리 1174-**	전	1,018	2022.04.16	44,204	매매	계획관리	세로(가)
거래사 례23	구곡리 1231-**	전	595	2022.04.21	24,202	매매	계획관리	세로(가)
거래사 례24	구곡리 1214-**	전	1,487	2022.12.13	26,564	매매	계획관리	세로(가), 자루형
거래사 례25	구곡리 1228-**	전	542	2024.11.24	66,421	매매	생산관리	세로(가)
거래사 례26	구곡리 1126-**	답	644	2020.12.24	31,056	매매	생산관리	세로(불)

㉢ 비교 거래사례 선정사유

본건 토지 인근지역 및 동일수급권 유사지역에 소재하는 거래사례로서 본건 토지(기호 24~26)와 용도지역, 지역요인, 개별요인 등이 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 기호24토지는 인근 및 유사지역에 보전관리지역의 거래사례가 없어 부득이 인근에 소재하는 계획관리지역의 거래사례23, 기호25토지는 거래사례23, 기호26토지는 거래사례26을 각각 선정 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 점 수 정

(충북 제천시)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례23 (계획관리)	2022.04.21. ~2025.08.18	3.637% (1.03637)	2022.04.01~2022.04.30:0.199 2022.05.01~2022.05.31:0.202 2022.06.01~2022.06.30:0.226 2022.07.01~2022.07.31:0.230 2022.08.01~2022.08.31:0.181 2022.09.01~2022.09.30:0.150 2022.10.01~2022.10.31:0.094 2022.11.01~2022.11.30:0.088 2022.12.01~2022.12.31:0.008 2023.01.01~2023.12.31:0.378 2024.01.01~2024.12.31:1.188 2025.01.01~2025.06.30:0.563 2025.06.01~2025.06.30:0.128 $(1+0.00199*10/30)*(1+0.00202)*(1+0.00226)*$ $(1+0.00230)*(1+0.00181)*(1+0.00150)*(1+0.00094)*$ $(1+0.00088)*(1+0.00008)*(1+0.00378)*(1+0.01188)*(1+0.00563)*(1+0.00128*49/30) \approx 1.03637$
거래사례26 (생산관리)	2020.12.24. ~2025.08.18	5.958% (1.05958)	2020.12.01~2020.12.31:0.155 2021.01.01~2021.12.31:2.420 2022.01.01~2022.12.31:1.492 2023.01.01~2023.12.31:0.431 2024.01.01~2024.12.31:0.938 2025.01.01~2025.06.30:0.377 2025.06.01~2025.06.30:0.083 $(1+0.00155*8/31)*(1+0.02420)*(1+0.01492)*$ $(1+0.00431)*(1+0.00938)*(1+0.00377)*(1+0.00083*49/30) \approx 1.05958$

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 지역요인 비교

※대상 토지(기호24)는 거래사례23과 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

※대상 토지(기호25)는 거래사례23과 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

※대상 토지(기호26)는 거래사례26과 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교

①기호24토지와 거래사례23 비교

개 별 요 인 비 교			기호24토지/ 거래사례23	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	유사함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	1.00	유사함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.55	행정적조건에서 거래사례23은 일부 “도로”로 이용하고 있어 기호24토지가 우세하며, 용도지역은 기호24토지는 용도지역이 보관, 거래사례23은 계관으로서 기호24토지가 열세하며, 전체적으로 기호24토지는 거래사례23 보다 상당히 열세함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.550	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞기호25토지와 거래사례23 비교

개 별 요 인 비 교			기호25토지/ 거래사례23	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.03	취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호25토지는 거래사례23 보다 다소 우세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	1.05	경사 등 획지조건에서 기호25토지는 거래사례23 보다 다소 우세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	행정적조건에서 기호25토지는 일부 “도로” 로 이용하고 있으며, 거래사례23도 일부 “도로” 로 이용하고 있어 유사함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			1.082	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호26토지와 거래사례26 비교

개 별 요 인 비 교			기호26토지/ 거래사례26	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 조 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.55	취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호26토지는 거래사례26 보다 상당히 열세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.60	경사 등 획지조건에서 기호26토지는 거래사례26 보다 상당히 열세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	유사함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.330	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 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/㎡)
기호24 토지	24,202	1.00	1.03637	1.00	0.550	13,795	14,000
기호25 토지	24,202	1.00	1.03637	1.00	1.082	27,138	27,000
기호26 토지	31,056	1.00	1.05958	1.00	0.330	10,859	11,000

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호24토지	536	14,000	7,504,000
기호25토지	1,848	27,000	49,896,000
기호26토지	4,143	11,000	45,573,000
소 계	6,527		102,973,000

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 (기호24~26토지)	107,205,000	102,973,000	

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 거래사례비교법 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)
기호24토지	536	15,000	8,040,000
기호25토지	1,848	29,000	53,592,000
기호26토지	4,143	11,000	45,573,000
소 계	6,527		107,205,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요(기호27)

1. 평가목적

본건은 충북 제천시 청풍면 오산리 소재 “웃오미마을” 북동측 근거리, 방흥리에 위치하고 있는 부동산(임야 1필지)으로서 청주지방법원 제천지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

충북 제천시 청풍면 방흥리 산14, 토지									
토지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	27	방흥리 산14	23,008	임야	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	1,070

3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.08.18로 함.

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.07.28.~08.18 실시하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

본건 감정평가의 기준가치는 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 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(기호27)는 “임야”이며, 토지에는 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.

2)본건 기호27토지의 확인은 목측,항공도면 및 지형지물을 이용하여 개략적으로 확인하였으며,인접 토지와와의 지적 경계가 불분명하므로 정확한 지적 경계 확인을 위해서는 측량이 필요한바 경매 진행시 참고하시기 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” ,

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

2) 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 토지(기호27)의 평가는 공시지가기 준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산 가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

2. 토지 감정평가액 산출근거

1)공시지가기준법에 의한 시산가액

① 공시지가기준법의 개요

“감정평가에 관한 규칙” 제14조에 의하여 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 가 액을 산정하는 방법임.

② 토지가액 산출근거

가. 비교표준지 선정

가) 인근 표준지 현황

(제천시 청풍면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
Q	방흥리 산12	임야	19,989	자연림	농림지역	세로(가)	부정형 급경사	1,170
R	단동리 산42-8	임야	7,169	자연림	농림지역	세로(가)	사다리 급경사	1,070

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호27)는 임야로서 인근지역 및 동일수급권의 유사지역의 공시지가 표준지 중 본건과 제반 입지여건이 유사 하고,가격형성에 있어서 유사하고,비교성이 많은 표준지 중 표준지Q)를 비교표준지로 선정하였음.

다) 비교 표준지의 선정

(제천시 청풍면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상 황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
기호27 토지	표준지 Q	방흥리 산12	임 야	19,989	자연림	농림지역	세로(가) 부정형 급경사	1,170

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 표준지Q)가 소재하는 충북 제천시 농림지역의 경우 공시지가 기준일(2025.01.01.)로부터 기준시점 현재(2025.08.18)까지 지가변동률은 0.340%(1.00340)임.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.08.18	0.340% (1.00340)	2025.01.01.~2025.06.30.:0.250 2025.06.01.~2025.06.30.:0.055 $(1+0.00250)*(1+0.00055*49/30) \approx 1.00340(0.340\%)$

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

다. 지역요인 비교

대상 토지(기호27)와 표준지(Q)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			기호27토지 / 표준지Q	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.75	도로(임도) 폭 등 가로조건에서 기호27토지는 표준지Q 보다 열세함
		임도의 배치, 구조 등		
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.00	유사함
		반출지점까지의 거리 등		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	경사 등 자연조건에서 기호27토지는 표준지Q 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	유사함
		국, 도립공원, 보안림, 사방지의 지정 등의 규제		
		기타 규제 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.675	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(2004.05.14. 선고 2003다38207 판결, 2003.07.25. 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 기치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 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

(제천시 청풍면) (자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래사 례27	단동리 산46-**	임야	12,862	2023.11.02	2,332	매매	농림지역	세로(가)
거래사 례28	방흥리 선19-**	임야	2,878	2022.05.19	45,170	매매	농림지역	세로(가)
평가사 례20	방흥리 산19-**	임야	50.86	2020.06.11	3,600	보상	농림지역	세로(가)
평가사 례21	방흥리 산15-**	임야	26,644	2022.03.16	1,400	담보	농림지역	세로(가)

㉡ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호27)에 적용하는 표준지Q의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 평가사례20을 선정하여 비교하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉟ 시점수정

(충북 제천시 농림지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2020.06.11 ~ 2025.08.18 (평가사례20)	4.772% (1.04772)	2020.06.01~2020.06.30:0.042 2020.07.01~2020.07.31:0.010 2020.08.01~2020.08.31:0.069 2020.09.01~2020.09.30:0.066 2020.10.01~2020.10.31:0.121 2020.11.01~2020.11.30:0.134 2020.12.01~2020.12.31:0.119 2021.01.01~2021.12.31:1.831 2022.01.01~2022.12.31:1.346 2023.01.01~2023.12.31:-0.119 2024.01.01~2024.12.31:0.744 2025.01.01~2025.06.30:0.250 2025.06.01~2025.06.30:0.055 (1+0.00042*21/30)*(1+0.00010)*(1+0.00069)*(1+0.00066)*(1+0.00121)*(1+0.00134)*(1+0.00119)*(1+0.01831)*(1+0.01346)*(1-0.00119)*(1+0.00744)*(1+0.00250)*(1+0.00055*49/30) ≒ 1.04772

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

㉞ 지역요인 비교

표준지Q와 평가사례20은 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 개별요인 비교

㉕ 표준지Q와 평가사례20 비교

비 교 항 목	표준지Q/ 평가사례20	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	1.00	표준지Q는 평가사례20과 우세함	-
접 근 조 건	1.00	표준지Q는 평가사례20과 우세함	-
자 연 조 건	0.75	경사 등 자연조건에서 표준지Q는 평가사례20 보다 열세함	
행 정 적 조 건	1.00	표준지Q는 평가사례20과 우세함	-
기 타 조 건	1.00	표준지Q는 평가사례20과 우세함	-
격 차 율 계	0.750		

㉖ 격차율 산정

인근 평가사례20 기준 표준지Q가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 20	3,600	1.00	1.04772	1.00	0.750	2,828

시점수정한 공시지가 표준지Q가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지Q	1,170	1.00340			1,173

평가사례20 기준 표준지Q가액과 시점수정한 공시지가 표준지Q가액의 격차율			
구 분	평가사례20 기준 표준지Q가액	시점수정한 공시지가 표준지Q가액	격차율
기호27토지	2,828	1,173	2.41

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
농림지역	임야	1,500원/㎡ ~ 4,000원/㎡	

다) 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 기호27토지는 2.41을 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

바. 토지단가 결정

상기 제요인을 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/㎡)
기호27 토지	1,170	1.00340	1.00	0.675	2.41	1,909	1,900

㉟ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호27토지	23,008	1,900	43,715,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

① 거래사례비교법의 개요

“감정평가에 관한규칙” 제2조 제7항의 거래사례비교법에 의하여 평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 시정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

② 토지가액 산출근거

가. 비교 거래사례 선정

가) 인근 거래사례 현황

(제천시 청풍면) (자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래사 례27	단동리 산46-**	임야	12,862	2023.11.02	2,332	매매	농림지역	세로(가)
거래사 례28	방흥리 선19-**	임야	2,878	2022.05.19	45,170	매매	농림지역	세로(가)

나) 비교 거래사례 선정사유

본건 인근지역 및 유사지역에 소재하는 거래사례로서 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 거래사례27을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 점 수 정

(충북 제천시 농림지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2023. 11. 02 ~ 2025. 08. 18 (거래사례27)	1.097% (1.01097)	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. 06. 30:0.250 2025. 06. 01~2025. 06. 30:0.055 $(1+0.00046*29/30)*(1-0.00034)*(1+0.00744)*(1+0.00250)*(1+0.00055*49/30)$ ≒ 1.01097

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

라. 지역요인 비교

대상 토지(기호27)와 거래사례27는 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시 됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			기호27토지 / 거래사례27	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.80	도로(임도)의 폭 등 가로조건에서 기호27토지는 거래사례27 보다 열세함
		임도의 배치, 구조 등		
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.00	유사함
		반출지점까지의 거리 등		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	경사 등 자연조건에서 기호27토지는 거래사례27 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	1.00	유사함
		국, 도립공원, 보안림, 사방지의 지정 등의 규제		
		기타 규제 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.760	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가 결정

상기 제요인을 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/㎡)
기호27 토지	2,332	1.00	1.01097	1.00	0.760	1,791	1,800

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호27토지	23,008	1,800	41,414,400

3. 토지 감정평가액 결정 의견

1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
기호27토지	43,715,200	41,414,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 양 시산가액 공히 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 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)
기호27토지	23,008	1,900	43,715,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요(기호28,29,30)

1. 평가목적

본건은 충북 제천시 금성면 포전리 소재 “웃시렁골” 인근에 위치하고 있는 부동산(지목상 “전” 3필지, 현황 장기간 휴경하여 임야화된 휴경지)으로서 청주지방법원 제천지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

충북 제천시 금성면 포전리 41외 2필지, 토지									
	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	28	포전리 41	2,106	전	전 (임야화된 휴경지)	생산 관리	맹지	부정형 급경사	3,870
	29	포전리 40	777	전	“ ”	생산 관리	맹지	부정형 급경사	3,870
	30	포전리 28	9,593	전	“ ”	생산 관리	맹지	부정형 급경사	3,870

3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.08.18로 함.

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.07.28.~08.18 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 대상물건의 가액임.

2. 감정평가조건

없 음

3. 그 밖의 사항

- 1)본건 기호28토지는 지목이 “전” 이나 장기간 휴경으로 인하여 임야화된 휴경지이며, 토지에 수목이 자생하고 있음.
- 2)기호29토지는 지목이 “전” 이나 장기간 휴경으로 인하여 임야화된 휴경지이며, 토지에 수목이 자생하고 있음.
- 3)기호30토지는 지목이 “전” 이나 장기간 휴경으로 인하여 임야화된 휴경지이며, 토지에 수목이 자생하고 있음.
- 4)본건 기호28,29,30토지의 확인은 목측, 항공도면 및 지형지물을 이용하여 개략적으로 확인하였으며, 인접 토지와 지적 경계가 불분명하므로 정확한 지적 경계 확인을 위해서는 측량이 필요한 바 경매 진행시 참고하시기 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 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 토지(기호28,29,30)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

본건(기호28,29,30)은 토지로서 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 금성면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
S	대장리 270	전	2,307	전	생산관리	맹지	부정형 완경사	9,100
T	포전리 220	전	2,479	전	생산관리	맹지	부정형 급경사	4,170

나) 비교 표준지 선정사유

본건(기호28,29,30)은 생산관리지역의 토지로서 인근지역에 소재하는 공시지가 표준지 중 본건과 제반 입지여건이 유사 하고, 가격형성에 있어서 유사하고, 비교 성이 많은 표준지S)를 비교 표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 비교 표준지의 선정

(제천시 금성면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	
기호28, 29,30 토지	표준지 S	대장리 270	전	2,307	전	생산관리	맹지	부정형 완경사	9,100

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 표준지S)가 소재하는 충북 제천시 생산관리지역 경우 공시지가 기준일(2025.01.01)로부터 기준시점 현재(2025.08.18)까지 지가변동률은 0.513%(1.00513) 임.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.08.18	0.513% (1.00513)	2025.01.01.~2025.06.30:0.377 2025.06.01.~2025.06.30:0.083 (1+0.00377)*(1+0.00083*49/30) ≒ 1,00513(0.513%)

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

다. 지역요인 비교

대상 토지(기호28,29,30)와 표준지(S)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			기호28,29,30토지 / 표준지S	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호28,29,30토지는 표준지S 보다 열세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조,통풍 등	0.90	일조 통풍 등 자연조건에서 기호28,29,30토지는 표준지S 보다 열세함
	토양,토질	토양,토질의 양부		
	관개,배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적,경사 등	면적	0.60	경사 등 획지조건에서 기호28,29,30토지는 표준지S 보다 상당히 열세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정,장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금,용자금 등 조장의 정도	1.00	유사함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.486	

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

(제천시 금성면)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래사 례29	포전리 45-**	전	1,825	2024.01.31	10,959	매매	생산관리	맹지
거래사 례30	포전리 214-**	전	952	2024.02.02	15,756	매매	생산관리	세로(가)
거래사 례31	대장리 262-**	전	2,382	2024.03.04	14,694	매매	생산관리	맹지
평가사 례22	대장리 270	전	1,153.5	2023.10.11	14,000	경매	생산관리	맹지, 표준지S임, 지분평가(1/2)
평가사 례23	포전리 223-**	전	633	2022.05.20	18,050	보상	생산관리	맹지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 비교 사례의 선정

대상 토지(기호28,29,30)의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 평가사례22를 선정하였음.

㉟ 시점수정

(충북 제천시 생산관리지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
평가사례22	2023. 10. 11. ~2025. 08. 18	1.654% (1.01654)	2023. 10. 01~2023. 10. 31:0.077 2023. 11. 01~2023. 11. 30:0.063 2023. 12. 01~2023. 12. 31:0.080 2024. 01. 01~2024. 12. 31:0.938 2025. 01. 01~2025. 06. 30:0.377 2025. 06. 01~2025. 06. 30:0.083 (1+0.00077*21/31)*(1+0.00063)*(1+0.00080) *(1+0.00938)*(1+0.00377)*(1+0.00083*49/30)) ≒ 1.01654

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

㊱ 지역요인 비교

표준지S는 평가사례22임(1.00)

㊲ 개별요인 비교

㉠ 표준지S와 평가사례22 비교

비 교 항 목	표준지S/평 가사례22	비 교 요 인	비 고
접 근 조 건	1.00	표준지S는 평가사례22임	-
자 연 조 건	1.00	표준지S는 평가사례22임	-
획 지 조 건	1.00	표준지S는 평가사례22임	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지S는 평가사례22임	-
기 타 조 건	1.00	표준지S는 평가사례22임	-
격 차 을 계	1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 격차율 산정

평가사례22 기준 표준지S 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 22	14,000	1.00	1.01654	1.00	1.000	14,231

시점수정한 공시지가 표준지S 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지S	9,100	1.00513			9,146

평가사례22 기준 표준지S가액과 시점수정한 공시지가 표준지S 가액의 격차율			
구분	평가사례22 기준 표준지S 가액	시점수정한 공시지가 표준지S가액	격차율
기호28,29,30 토지	14,231	9,146	1.56

㉟ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
생산관리지역	농경지	6,000원/㎡ ~ 15,000원/㎡	

다) 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 기호28,29,30토지는 1.56을 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/㎡)
기호28, 29,30 토지	9,100	1.00513	1.00	0.486	1.56	6,934	6,900

③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호28토지	2,106	6,900	14,531,400
기호29토지	777	6,900	5,361,300
기호30토지	9,593	6,900	66,191,700
소 계	12,476		86,084,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 평가

① 평가개요

토지는 대상토지(기호28,29,30)와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례 비교법으로 평가하였음.

② 토지가액 산출근거

가. 비교 거래사례 선정

가) 인근 거래사례 현황

(제천시 금성면)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래사 례29	포전리 45-**	전	1,825	2024.01.31	10,959	매매	생산관리	맹지
거래사 례30	포전리 214-**	전	952	2024.02.02	15,756	매매	생산관리	세로(가)
거래사 례31	대장리 262-**	전	2,382	2024.03.04	14,694	매매	생산관리	맹지

나) 비교 거래사례 선정사유

본건 토지 인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 거래사례29를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

(충북 제천시 생산관리지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례29	2024.01.31~ 2025.08.18	1.374% (1.01374)	2024.01.01~2024.01.31:0.086 2024.02.01~2024.02.29:0.090 2024.03.01~2024.03.31:0.059 2024.04.01~2024.04.30:0.096 2024.05.01~2024.05.31:0.053 2024.06.01~2024.06.30:0.131 2024.07.01~2024.07.31:0.072 2024.08.01~2024.08.31:0.083 2024.09.01~2024.09.30:0.028 2024.10.01~2024.10.31:0.112 2024.11.01~2024.11.30:0.067 2024.12.01~2024.12.31:0.059 2025.01.01~2025.06.30:0.377 2025.06.01~2025.06.30:0.083 $(1+0.00086*1/31)*(1+0.00090)*(1+0.00059)*$ $(1+0.00096)*(1+0.00053)*(1+0.00131)*($ $1+0.00072)*(1+0.00083)*(1+0.00028)*(1+$ $.00112)*(1+0.00067)*(1+0.00059)*(1+0.00$ $377)*(1+0.00083*49/30) \approx 1.01374$

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

라. 지역요인 비교

대상 토지(기호28,29,30)와 거래사례29는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			기호28,29,30토지 / 거래사례29	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호28,29,30토지는 거래사례29 보다 열세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	일조 통풍 등 자연조건에서 기호28,29,30토지는 거래사례29 보다 다소 열세함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.70	경사 등 획지조건에서 기호28,29,30 토지는 거래사례29 보다 열세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	유사함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.599	

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/㎡)
기호28, 29,30 토지	10,959	1.00	1.01374	1.00	0.599	6,654	6,700

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호28토지	2,106	6,700	14,110,200
기호29토지	777	6,700	5,205,900
기호30토지	9,593	6,700	64,273,100
소 계	12,476		83,589,200

3) 토지 감정평가액 결정 의견

① 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
기호28,29,30토지	86,084,400	83,589,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 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)
기호28토지	2,106	6,900	14,531,400
기호29토지	777	6,900	5,361,300
기호30토지	9,593	6,900	66,191,700
소 계	12,476		86,084,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요(기호32,33)

1. 평가목적

본건은 충북 제천시 봉양읍 학산리 소재 “아릿골마을” 북동측 인근에 위치하고 있는 부동산(기호32:임야 1필지) 및 제천시 봉양읍 학산리와 강원도 원주시 신림면 용암리 경계선 부근, 용암리 소재 “선터골마을” 동측 인근에 위치하고 있는 부동산(기호33:임야 1필지)으로서 청주지방법원 제천지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

충북 제천시 봉양읍 학산리 산33-3, 산9, 토지									
	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	32	학산리 산33-3	5정3단7 무보 (53,256㎡)	임야	자연림	농림 지역 생산 관리	맹지	부정형 급경사	1,370
	33	학산리 산9	61,488	임야	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	951

3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.08.18로 함.

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.07.28.~08.18 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

본건 감정평가의 기준가치는 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 시장가치는 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액임.

2. 감정평가조건

없 음

3. 그 밖의 사항

- 1)본건 기호32토지는 용도지역이 농림지역(약90%), 생산관리지역(약10%)이며, 토지에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임
- 2)기호33토지는 용도지역이 전체가 농림지역이며, 토지에 대부분 벌채 후 수목이 자생하고 있으며, 일부 소나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.
- 3)본건 기호32,33토지에 자생하고 있는 수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음.
- 4)본건 기호32,33토지의 확인은 목측, 항공도면 및 지형지물을 이용하여 개략적으로 확인하였으며, 인접 토지와 지적 경계가 불분명하므로 정확한 지적 경계확인 및 이용상황 파악을 위해서는 측량이 필요한 바 경매 진행시 참고하시기 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 감정평가방법

인 “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 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 토지(기호32,33)의 평가는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지 감정평가액 산출근거

1)공시지가기준법에 의한 시산가액

① 공시지가기준법의 개요

“감정평가에 관한 규칙” 제14조에 의하여 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 방법임.

② 토지가액 산출근거

가. 비교표준지 선정

가) 인근 표준지 현황

(제천시 봉양읍)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
U	학산리 산22	임야	11,901	자연림	농림지역	맹지	사다리 급경사	1,400
V	학산리 산76	임야	5,554	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	757
W	학산리 산8	임야	5,554	자연림	농림지역	맹지	사다리 급경사	971

나) 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호32,33) 인근지역 및 동일수급권의 유사지역의 공시지가 표준지 중 본건과 제반 입지여건이 유사 하고,가격형성에 있어서 유사하고,비교성이 많은 표준지 중 기호32토지는 표준지U),기호33토지는 표준지W)를 비교표준지로 각각 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 비교 표준지의 선정

(제천시 봉양읍)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상 황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	
기호32 토지	표준지 U	학산리 산22	임 야	11,901	자연림	농림지역	맹지	사다리 급경사	1,400
기호33 토지	표준지 W	학산리 산8	임 야	5,554	자연림	농림지역	맹지	사다리 급경사	971

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 표준지(U,W)가 소재하는 충북 제천시 농림지역의 경우 공시지가 기준일(2025.01.01.)로부터 기준시점 현재(2025.08.18)까지 지가변동률은 0.340%(1.00340)임.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.08.18	0.340% (1.00340)	2025.01.01.~2025.06.30.:0.250 2025.06.01.~2025.06.30.:0.055 $(1+0.00250) * (1+0.00055 * 49/30) \approx 1.00340(0.340\%)$

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

다. 지역요인 비교

※대상 토지(기호32)와 표준지(U)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨
(1.00)

※대상 토지(기호33)와 표준지(W)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨
(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

가) 기호32토지와 표준지U 비교

개 별 요 인 비 교			기호32토지 / 표준지U	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	취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호32토지는 표준지U 보다 다소 우세함
		반출지점까지의 거리 등		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.88	경사 등 자연조건에서 기호32토지는 표준지U 보다 열세함
	지세, 방위 등	표고, 방위		
		경사, 경사면의 위치		
	토양, 토질 등	토양, 토질의 양부 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.11	행정적조건에서 기호32토지의 용도지역은 농림 약90%, 생관 약10%로서 전체가 농림인 표준지U 보다 우세함
		국, 독립공원, 보안림, 사방 지의 지정 등의 규제		
		기타 규제 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.996	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 기호33토지와 표준지W 비교

개 별 요 인 비 교			기호33토지 / 표준지W	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	0.78	경사 등 자연조건에서 기호33토지는 표준지W 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	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			0.780	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 3024 1-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(2004.05.14. 선고 2003다38207 판결, 2003.07.25. 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 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

(제천시 봉양읍) (자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래사 례32	명암리 산89-**	임야	75,769	2021.08.06	1,883	매매	농림지역	맹지
거래사 례33	학산리 산8	임야	5,554	2021.11.19	3,025	매매	농림지역	맹지, 표준지W임
거래사 례34	학산리 산6-**	임야	1,983	2023.02.23	3,026	매매	농림지역	맹지
평가사 례24	학산리 산45-**	임야	7,806	2022.12.20	3,900	경매	농림지역	맹지
평가사 례25	학산리 산41**	임야	1962.3	2020.12.14	3,400	경매	농림지역	맹지, 지분평가
평가사 례26	학산리 10-**	임야	79,339	2025.02.11	3,100	경매	농림지역 생산관리	맹지, 농림 약84% 생관 약16%
평가사 례27	학산리 산16-**	임야	331098	2020.11.11	1,900	담보	농림지역	세로(가)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호32,33)의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 기호32토지는 평가사례24, 기호33토지는 거래사례33을 각각 선정하여 비교하였음.

㉟ 시점수정

(충북 제천시 농림지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2022.12.20 ~ 2025.08.18. (평가사례24)	0.985% (1.00985)	2022.12.01~2022.12.31:0.048 2023.01.01~2023.12.31:-0.119 2024.01.01~2024.12.31:0.744 2025.01.01~2025.06.30:0.250 2025.06.01~2025.06.30:0.055 $(1+0.00048*12/31)*(1-0.00119)*(1+0.00744)*(1+0.00250)*(1+0.00055*49/30)$ ≒ 1.00985
2021.11.19 ~ 2025.08.18. (거래사례33)	2.582% (1.02582)	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 2025.01.01~2025.06.30:0.250 2025.06.01~2025.06.30:0.055 $(1+0.00148*12/30)*(1+0.00192)*(1+0.01346)*(1-0.00119)*(1+0.00744)*(1+0.00250)*(1+0.00055*49/30)$ ≒ 1.02582

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

㊱ 지역요인 비교

※ 표준지U는 평가사례24와 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨
(1.00)

※ 표준지W는 거래사례33임 (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 개별요인 비교

㉔ 표준지U와 평가사례24 비교

비 교 항 목	표준지U/ 평가사례24	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	1.00	표준지U는 평가사례24와 유사함	-
접 근 조 건	1.00	표준지U는 평가사례24와 유사함	-
자 연 조 건	0.95	경사 등 자연조건에서 표준지U는 평가사례24 보다 다소 열세함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지U는 평가사례24와 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지U는 평가사례24와 유사함	-
격 차 을 계	0.950		

㉕ 표준지W와 거래사례33 비교

비 교 항 목	표준지W/ 거래사례33	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	1.00	표준지W는 거래사례33임	-
접 근 조 건	1.00	표준지W는 거래사례33임	-
자 연 조 건	1.00	표준지W는 거래사례33임	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지W는 거래사례33임	-
기 타 조 건	1.00	표준지W는 거래사례33임	-
격 차 을 계	1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 격차율 산정

인근 평가사례24 기준 표준지U가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 24	3,900	1.00	1.00985	1.00	0.950	3,741

인근 거래사례33 기준 표준지W가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
거래사례 33	3,025	1.00	1.02582	1.00	1.000	3,103

시점수정한 공시지가 표준지U가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지U	1,400	1.00340			1,404

시점수정한 공시지가 표준지W가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지W	971	1.00340			974

평가사례24 기준 표준지U가액과 시점수정한 공시지가 표준지U가액의 격차율			
구분	평가사례24 기준 표준지U가액	시점수정한 공시지가 표준지U가액	격차율
기호32토지	3,741	1,404	2.66

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례33 기준 표준지W가액과 시점수정한 공시지가 표준지W가액의 격차율			
구 분	거래사례33 기준 표준지W가액	시점수정한 공시지가 표준지W가액	격차율
기호33토지	3,103	974	3.19

㉔ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
농림지역	임야	1,500원/㎡ ~ 5,000원/㎡	
생산관리지역	임야	3,000원/㎡ ~ 10,000원/㎡	

다) 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 기호32토지는 2.66, 기호33토지는 3.19를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

바. 토지단가 결정

상기 제요인을 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/㎡)
기호32 토지	1,400	1.00340	1.00	0.996	2.66	3,721	3,700
기호33 토지	971	1.00340	1.00	0.780	3.19	2,424	2,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호32토지	53,256	3,700	197,047,200
기호33토지	61,488	2,400	147,571,200
소 계	114,744		344,618,400

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

① 거래사례비교법의 개요

“감정평가에 관한규칙” 제2조 제7항의 거래사례비교법에 의하여 평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 시정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

② 토지가액 산출근거

가. 비교 거래사례 선정

가) 인근 거래사례 현황

(제천시 봉양읍) (자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래사 례32	명암리 산89-**	임야	75,769	2021.08.06	1,883	매매	농림지역	맹지
거래사 례33	학산리 산8	임야	5,554	2021.11.19	3,025	매매	농림지역	맹지, 표준지W임
거래사 례34	학산리 산6-**	임야	1,983	2023.02.23	3,026	매매	농림지역	맹지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교 거래사례 선정사유

본건 인근지역 및 유사지역에 소재하는 거래사례로서 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 기호32토지는 거래사례32, 기호33토지는 거래사례34를 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 점 수 정

(충북 제천시 농림지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2021.08.06 ~ 2025.08.18. (거래사례32)	3.051% (1.03051)	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 2025.01.01~2025.06.30:0.250 2025.06.01~2025.06.30:0.055 (1+0.00117*26/31)*(1+0.00151)*(1+0.00118)*(1+0.00148)*(1+0.00192)*(1+0.01346)*(1-0.00119)*(1+0.00744)*(1+0.00250)*(1+0.00055*49/30) ≒ 1.03051

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2023.02.23 ~ 2025.08.18. (거래사례34)	1.003% (1.01003)	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 2025.01.01~2025.06.30:0.250 2025.06.01~2025.06.30:0.055 $(1-0.00072*6/28)*(1-0.00035)*(1-0.00011)$ $*(1-0.00058)*(1+0.00061)*(1-0.00066)*($ $1-0.00007)*(1+0.00009)*(1+0.00028)*(1+$ $.00046)*(1-0.00034)*(1+0.00744)*(1+0.00$ $250)*(1+0.00055*49/30) \approx 1.01003$

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

라. 지역요인 비교

※대상 토지(기호32)는 거래사례32와 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등
시됨(1.00)

※대상 토지(기호33)는 거래사례34와 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등
시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

가) 기호32토지와 거래사례32 비교

개 별 요 인 비 교			기호32토지 / 거래사례32	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 조 근 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.20	인근 취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호32토지는 거래사례32 보다 우세함
		반출지점까지의 거리 등		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.40	경사, 면적 등 자연조건에서 기호32 토지는 거래사례32 보다 우세함
	지세, 방위 등	표고, 방위		
		경사, 경사면의 위치		
	토양, 토질 등	토양, 토질의 양부 등		
인근토지의 이용상황	인근토지의 이용상황			
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.11	행정적조건에서 기호32토지의 용도지역은 농림 약90%, 생관 약10%로서 전체가 농림인 거래사례32 보다 우세함
		국, 도립공원, 보안림, 사방 지의 지정 등의 규제		
		기타 규제 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격 차 율 계			1.865	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 기호33토지와 거래사례34 비교

개 별 요 인 비 교			기호33토지 / 거래사례34	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	0.75	경사, 면적 등 자연조건에서 기호33 토지는 거래사례34 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			0.750	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가 결정

상기 제요인을 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/㎡)
기호32 토지	1,883	1.00	1.03051	1.00	1.865	3,618	3,600
기호33 토지	3,026	1.00	1.01003	1.00	0.750	2,292	2,300

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호32토지	53,256	3,600	191,721,600
기호33토지	61,488	2,300	141,422,400
소 계	114,744		333,144,000

3. 토지 감정평가액 결정 의견

1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
기호32,33토지	344,618,400	333,144,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 양 시산가액 공히 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

③ 토지 감정평가액 결정

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호32토지	53,256	3,700	197,047,200
기호33토지	61,488	2,400	147,571,200
소 계	114,744		344,618,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요(기호34,35,36)

1. 평가목적

본건은 충북 제천시 봉양읍 연박리 소재 “송수골마을(연박1리)” 북서측 인근에 위치하고 있는 부동산(기호34,35: 임야 2필지) 및 제천시 봉양읍 원박리 소재 “박달재터널 제천방향 진출입구” 북동측 인근에 위치하고 있는 부동산(기호36:임야 1필지)으로서 청주지방법원 제천지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

충북 제천시 봉양읍 연박리 산174 외 2필지, 토지									
	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	34	연박리 산174	20,628	임야	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	1,080
	35	연박리 산172	19,807	임야	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	1,090
	36	원박리 산30	45,620	임야	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	1,100

3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.08.18로 함.

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.07.28.~08.18 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

본건 감정평가의 기준가치는 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 시장가치는 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액임.

2. 감정평가조건

없음

3. 그 밖의 사항

- 1)본건 기호34토지는 용도지역이 전체가 농림지역이며, 토지 대부분 기존 자연림 벌채하고 수목이 자생하고 있으며, 일부 소나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 남측 일부 동.서 방향으로 고압선이 통과하고 있는 선하지임
- 2)기호35토지는 용도지역이 전체가 농림지역이며, 토지 대부분 기존 자연림 벌채하고, 수목이 자생하고 있으며, 일부 소나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 북측 일부 동.서 방향으로 고압선이 통과하고 있는 선하지임.
- 3)기호36토지는 용도지역이 전체가 농림지역이며, 토지에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 남측 일부 “KTX중앙선철도” 저촉되고 있으며, 남측 일부 동.서 방향으로 고압선이 통과하고 있는 선하지임
- 4)기호34,35,36토지에 자생하고 있는 수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가하였음.
- 5)본건 기호34~36토지의 확인은 목측, 항공도면 및 지형지물을 이용하여 개략적으로 확인하였으며, 인접 토지와 지적 경계가 불분명하므로 정확한 지적 경계확인 및 이용상황 파악을 위해서는 측량이 필요한 바 경매 진행시 참고하시기 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 감정평가방법

인 “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 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 토지(기호34,35,36)의 평가는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지 감정평가액 산출근거

1)공시지가기준법에 의한 시산가액

① 공시지가기준법의 개요

“감정평가에 관한 규칙” 제14조에 의하여 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 방법임.

② 토지가액 산출근거

가. 비교표준지 선정

가) 인근 표준지 현황

(제천시 봉양읍)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
X	원박리 산36-1	임야	58,213	자연림	농림지역	소로한면	부정형 급경사	1,490
Y	팔송리 산24	임야	11,504	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,920

나) 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호34~36) 인근지역 및 동일수급권의 유사지역의 공시지가 표준지 중 본건과 제반 입지여건이 유사 하고, 가격형성에 있어서 유사하고, 비교성이 많은 표준지 중 표준지X)를 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 비교 표준지의 선정

(제천시 봉양읍)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상 황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	
기호34~ 36토지	표준지 X	원박리 산36-1	임 야	58,213	자연림	농림지역	소로한면	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 표준지X)가 소재하는 충북 제천시 농림지역의 경우 공시지가 기준일(2025.01.01.)로부터 기준시점 현재(2025.08.18)까지 지가변동률은 0.340%(1.00340)임.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.08.18	0.340% (1.00340)	2025.01.01.~2025.06.30.:0.250 2025.06.01.~2025.06.30.:0.055 $(1+0.00250)*(1+0.00055*49/30) \approx 1.00340(0.340\%)$

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

다. 지역요인 비교

※대상 토지(기호34~36)와 표준지(X)는 상호 인근지역 또는 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

가) 기호34,35토지와 표준지X 비교

개 별 요 인 비 교			기호34 / 표준지X	기호35 / 표준지X	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 가로조건에서 기호34토지는 표준지X 보다 열세하며, 기호35토지도 열세함
		임도의 배치, 구조 등			
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.10	1.12	취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호34토지는 표준지X 보다 우세하며, 기호35토지도 우세함
		반출지점까지의 거리 등			
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.15	1.20	경사 등 자연조건에서 기호34토지는 표준지X 보다 우세하며, 기호35토지도 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	0.98	0.98	행정적조건에서 기호34토지는 남측 일부 고압선이 통과하고 있어 표준지X 보다 다소 열세하며, 기호35토지는 북측 일부 고압선이 통과하고 있어 표준지X 보다 다소 열세함
		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			0.868	0.922	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 기호36토지와 표준지X 비교

개 별 요 인 비 교			기호36토지 / 표준지X	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 가로조건에서 기호36토지는 표준지X 보다 열세함
		임도의 배치, 구조 등		
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.00	유사함
		반출지점까지의 거리 등		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.70	경사 등 자연조건에서 기호36토지는 표준지X 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	0.95	행정적조건에서 기호36토지는 남측 일부 철도에 저촉되고 있고, 남측으로 고압선이 통과하고 있어 표준지X 보다 다소 열세함
		국, 도립공원, 보안림, 사방지의 지정 등의 규제		
		기타 규제 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.466	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(2004.05.14. 선고 2003다38207 판결, 2003.07.25. 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 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

(제천시 봉양읍) (자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래사 례35	원박리 산11-**	임야	36,099	2024.01.27	2,216	매매	농림지역	소로한면
거래사 례36	원박리 산17-**	임야	25,983	2022.10.20	1,155	매매	농림지역	맹지
거래사 례37	원박리 산5-**	임야	290003	2022.03.30	2,023	매매	농림지역	소로한면
평가사 례28	원박리 산5-**	임야	3,305	2025.06.24	4,000	경매	농림지역	소로한면
평가사 례29	원박리 산5-**	임야	290003	2022.03.18	2,700	경매	농림지역	소로한면
평가사 례30	연박리 산180-**	임야	314218	2022.04.26	1,500	경매	농림지역	맹지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호334,35,36)의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 평가사
례28을 선정하여 비교하였음.

㉟ 시점수정

(충북 제천시 농림지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.06.24 ~ 2025.08.18. (평가사례28)	0.103% (1.00103)	2025.06.01~2025.06.30:0.055 (1+0.00055*7/30)*(1+0.00055*49/30) ≒ 1.00103

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

㊱ 지역요인 비교

표준지X는 평가사례28과 상호 인근지역에 소재하고 있어지역요인 대등시됨 (1.00)

㊲ 개별요인 비교

※표준지X와 평가사례28 비교

비 교 항 목	표준지X/ 평가사례28	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	1.00	표준지X는 평가사례28과 유사함	-
접 근 조 건	1.00	표준지X는 평가사례28과 유사함	-
자 연 조 건	0.75	경사 등 자연조건에서 표준지X는 평가사례28 보다 열세함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지X는 평가사례28과 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지X는 평가사례28과 유사함	-
격 차 율 계	0.750		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 격차율 산정

인근 평가사례28 기준 표준지X가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 28	4,000	1.00	1.00103	1.00	0.750	3,003

시점수정한 공시지가 표준지X가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지X	1,490	1.00340			1,495

평가사례28 기준 표준지X가액과 시점수정한 공시지가 표준지X가액의 격차율			
구분	평가사례28 기준 표준지X가액	시점수정한 공시지가 표준지X가액	격차율
기호34~36토지	3,003	1,495	2.01

㉟ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
농림지역	임야	1,200원/㎡ ~ 5,000원/㎡	

다) 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 기호34,35,36토지는 2.01을 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가 결정

상기 제요인을 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/㎡)
기호34 토지	1,490	1.00340	1.00	0.868	2.01	2,608	2,600
기호35 토지	1,490	1.00340	1.00	0.922	2.01	2,770	2,800
기호36 토지	1,490	1.00340	1.00	0.466	2.01	1,400	1,400

③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호34토지	20,628	2,600	53,632,800
기호35토지	19,807	2,800	55,459,600
기호36토지	45,620	1,400	63,868,000
소 계	86,055		172,960,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

① 거래사례비교법의 개요

“감정평가에 관한규칙” 제2조 제7항의 거래사례비교법에 의하여 평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 시정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

② 토지가액 산출근거

가. 비교 거래사례 선정

가) 인근 거래사례 현황

(제천시 봉양읍) (자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래사 례35	원박리 산11-**	임야	36,099	2024.01.27	2,216	매매	농림지역	소로한면
거래사 례36	원박리 산17-**	임야	25,983	2022.10.20	1,155	매매	농림지역	맹지
거래사 례37	원박리 산5-**	임야	290003	2022.03.30	2,023	매매	농림지역	소로한면

나) 비교 거래사례 선정사유

본건 인근지역 및 유사지역에 소재하는 거래사례로서 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 거래사례35를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

(충북 제천시 농림지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2024.01.27 ~ 2025.08.18. (거래사례35)	1.098% (1.01098)	2024.01.01~2024.01.31:-0.016 2024.02.01~2024.02.29:0.085 2024.03.01~2024.03.31:0.105 2024.04.01~2024.04.30:0.101 2024.05.01~2024.05.31:0.061 2024.06.01~2024.06.30:0.067 2024.07.01~2024.07.31:0.161 2024.08.01~2024.08.31:0.007 2024.09.01~2024.09.30:-0.030 2024.10.01~2024.10.31:0.050 2024.11.01~2024.11.30:0.030 2024.12.01~2024.12.31:0.119 2025.01.01~2025.06.30:0.250 2025.06.01~2025.06.30:0.055 $(1-0.00016*5/31)*(1+0.00085)*(1+0.00105)$ $*(1+0.00101)*(1+0.00061)*(1+0.00067)*($ $1+0.00161)*(1+0.00007)*(1-0.00030)*(1+$ $0.00050)*(1+0.00030)*(1+0.00119)*(1+0.00$ $250)*(1+0.00055*49/30) \approx 1.01098$

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

라. 지역요인 비교

대상 토지(기호34,35,36)는 거래사례35와 상호 인근지역 또는 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨 (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

가) 기호34, 35토지와 거래사례35 비교

개 별 요 인 비 교			기호34 / 거래35	기호35 / 거래35	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 가로조건에서 기호34토지는 거래사례35 보다 열세하며, 기호35토지도 열세함
		임도의 배치, 구조 등			
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.10	1.12	취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호34토지는 거래사례35 보다 우세하며, 기호35토지도 우세함
		반출지점까지의 거리 등			
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.50	1.57	경사 등 자연조건에서 기호34토지는 거래사례35 보다 우세하며, 기호35토지도 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	0.98	0.98	행정적조건에서 기호34토지 남측 일부 고압선이 통과하고 있어 거래사례35 보다 열세하며, 기호35토지는 북측 일부 고압선이 통과하고 있어 거래사례35 보다 다소 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			1.132	1.206	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 기호36토지와 거래사례35 비교

개 별 요 인 비 교			기호36토지 / 거래사례35	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 가로조건에서 기호36토지는 거래사례35 보다 열세함
		임도의 배치, 구조 등		
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.00	유사함
		반출지점까지의 거리 등		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.85	경사 등 자연조건에서 기호36토지는 거래사례35 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	행정적조건에서 기호36토지는 남측 일부 철도에 저촉되고 있고, 남측 으로 고압선이 통과하고 있어 거래사례35 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			0.565	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가 결정

상기 제요인을 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/㎡)
기호34 토지	2,216	1.00	1.01098	1.00	1.132	2,536	2,500
기호35 토지	2,216	1.00	1.01098	1.00	1.206	2,701	2,700
기호36 토지	2,216	1.00	1.01098	1.00	0.565	1,265	1,300

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호34토지	20,628	2,500	51,570,000
기호35토지	19,807	2,700	53,478,900
기호36토지	45,620	1,300	59,306,000
소 계	86,055		164,354,900

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
기호34,35,36토지	172,960,400	164,354,900	

② 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 양 시산가액 공히 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

③ 토지 감정평가액 결정

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호34토지	20,628	2,600	53,632,800
기호35토지	19,807	2,800	55,459,600
기호36토지	45,620	1,400	63,868,000
소 계	86,055		172,960,400

토지 감정평가요항표

(기호1)

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

본건(기호1)은 충북 제천시 자작동 소재 "자작마을"동측 인근 지방도로 월편에 위치하고 있는 부동산(기호1토지: "전" 1필지, 휴경지)이며, 주위는 지방도로변 농경지, 과수원, 농촌마을, 창고시설, 임야 등으로 형성된 지역으로서 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건 기호1토지는 지적도상 남측으로 도로와 접하고 있으나 현황은 도로 경사면 등으로 도로에서 직접 접근할 수 없는 현황 맹지이며, 인근에 버스승강장이 소재하고 있어 교통상황 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건 기호1토지는 "전"으로서 기준시점 현재 휴경하고 있는 휴경지임.

(4) 인접 도로상태

본건 기호1토지는 지적도상 남측으로 도로와 접하고 있으나 현황은 도로 경사면 등으로 도로에서 직접 접근할 수 없는 현황 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 접도구역(도로법),

(6) 제시목록 외의 물건

토지 감정평가요항표

(기호1)

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) | |

본건 기호1토지에 비닐하우스 철파이프골조(비닐은 낡아 거의 벗겨진 상태), 약315㎡가 소재하고 있으나 소유자 미상이고, 비교적 철거 용이한 구조로서 제시물건으로 평가 하지 않았습니다.

(7) 공부와의 차이

없 음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 기호1토지 임대관계 미상임

토지 감정평가요항표

(기호2~13, 15~21, 31)

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

- 1)본건(기호2~13, 15~21)은 충북 제천시 백운면 덕동리 "덕동계곡 덕동자연생태쉼터" 남동측 인근에 위치하고 있는 부동산(임야 18필지, "전" 1필지)이며, 주위는 덕동계곡, 생태숲, 캠핑장, 민박, 펜션, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있는 지역으로서 주위환경은 보통임.
- 2)본건(기호31)은 백운면 화당리 소재 "화당초등학교" 북측 근거리지역에 위치하고 있는 부동산(임야 1필지)이며, 주위는 농경지, 과수원, 농촌마을, 임야 등으로 형성된 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

- 1)기호2, 9, 10, 12, 16, 17, 19, 20토지: 지적도상 세로(불) 도로에 접하고 있으나 현황은 맹지이며, 인근으로 대중교통이 운행되고 있어 교통상황 보통임
- 2)기호3~8, 11, 13, 15, 18, 21토지: 맹지로서 차량 접근 불가능하나, 인근으로 대중교통이 운행되고 있어 교통상황 보통임.
- 3)기호31토지: 맹지로서 차량 접근 불가능하나, 인근으로 대중교통이 운행되고 있어 교통상황 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 1)기호2, 3, 6~13, 15~18, 20, 21토지: 토지 형태는 부정형이며, 임야로서 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 일부 조림임
- 2)기호4, 5, 19토지: 토지 형태는 사다리형이며, 임야로서 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임
- 3)기호31토지: 토지 형태는 부정형이며, 임야로서 토지에 대부분 벌채 후 수목이 자생하고 있으며, 일부 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 분묘(1기)가 소재하고 있음.

(4) 인접 도로상태

토지 감정평가요항표

(기호2~13, 15~21, 31)

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) | |

- 1)기호2,9,10,12,16,17,19,20토지: 지적도상 세로(불) 도로에 접하고 있으나 현황은 맹지임
 2)기호3~8,11,13,15,18,21토지: 맹지임
 3)기호31토지: 맹지임

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호2,3,4,5토지:

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

기호6,7,8,9,10,11,12,16,17토지:

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

기호13토지:

보전관리지역,자연경관지구,가축사육제한구역(일부제한지역 100m)(가축분뇨의 관리 및 이용
 에 관한 법률),가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법
 른),영농여건불리농지

기호15토지:

농림지역,생산관리지역,자연경관지구,가축사육제한구역(일부제한지역 100m)(가축분뇨의 관리
 및 이용에 관한 법률),가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관
 한 법률),보전산지(2023-09-15)(백운운학1지구)(산지관리법),임업용산지(2023-09-15)(백운운
 학1지구)(산지관리법),준보전산지(산지관리법)

기호18,21토지:

농림지역,자연경관지구,가축사육제한구역(일부제한지역 100m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관
 한 법률),가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),보
 전산지(2023-09-15)(백운운학1지구)(산지관리법),임업용산지(2023-09-15)(백운운학1지구)(산
 지관리법)

기호19토지:

토지 감정평가요항표

(기호2~13, 15~21, 31)

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

기호20토지:

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

기호31토지:

농림지역, 보전관리지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 100m)(가축분뇨의 관리
및 이용에 관한 법률), 가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관
한 법률), 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 보전
산지(2023-09-15)(백운운학1지구)(산지관리법), 임업용산지(2023-09-15)(백운운학1지구)(산지
관리법), 준보전산지(산지관리법)

(6) 제시목록 외의 물건

※기호31토지 일부에 분묘(1기)가 소재하고 있음

(7) 공부와의 차이

없 음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

전체 임대관계 미상임.

토지 감정평가요항표

(기호14)

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

본건(기호14)은 충북 제천시 청풍면 교리 소재 "청풍리조트 힐하우스" 북서측 인근, 금성면 성내리에 위치하고 있는 부동산(임야 1필지)이며, 주위는 청풍호 주변,음식점, 숙박시설,농경지,임야 등으로 형성된 지역으로서 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건 기호14토지는 지적도상 맹지이나 인접 타인 소유 토지(사도)를 이용하여 접근 가능하며, 인근으로 대중교통이 운행되고 있어 교통상황 보통임

(3) 형태 및 이용상태

본건 기호14토지 형태는 부정형이며,토지에 소나무,참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 일부에 분묘(2곳)가 소재하고 있음.

(4) 인접 도로상태

본건 기호14토지는 지적도상 맹지이나 인접 타인 소유 토지(사도)를 이용하여 접근 가능함

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역,계획관리지역,특화경관지구,가축사육제한구역(일부제한지역 500m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),보전산지(2023-07-28)(산지관리법),임업용산지(2023-07-28)(산지관리법),한강폐기물 매립시설 설치제한지역(한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률),중점경관관리구역

(6) 제시목록 외의 물건

토지 감정평가요항표

(기호14)

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) | |

본건 기호14토지 일부에 분묘(2곳)가 소재하고 있음

(7) 공부와의 차이

없 음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

전체 임대관계 미상임.

토지 감정평가요항표

(기호22,23)

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

본건(기호22,23)은 충북 제천시 하소동 소재 "용두초등학교" 북서측 인근에 위치하고 있는 부동산("전" 2필지)이며, 주위는 동측 인근은 주거지역으로서 아파트단지, 주택 등으로 형성되어 있으며, 서측으로는 자연녹지지역으로서 농경지, 주택, 과수원, 임야 등으로 형성되어 있는 지역으로서 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

- 1)기호22토지: 맹지로서 차량 접근 불가능하나, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 교통상황 보통임.
- 2)기호23토지: 맹지로서 차량 접근 불가능하나, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 교통상황 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 1)기호22토지: 토지 형태는 부정형이며, "전"으로서 기준시점 현재 휴경하고 있는 휴경지임
- 2)기호23토지: 토지 형태는 부정형이며, "전"으로 이용하고 있음

(4) 인접 도로상태

- 1)기호22토지: 맹지임
- 2)기호23토지: 맹지임

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호22토지:
도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률)

토지 감정평가요항표

(기호22,23)

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) | |

기호23토지:

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한지역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(용두초등학교, 의림여자중학교)(교육환경 보호에 관한 법률)

(6) 제시목록 외의 물건

없 음

(7) 공부와의 차이

없 음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

토지 감정평가요항표

(기호24,25,26)

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

본건(기호24,25,26)은 충청북도 제천시 봉양읍 구곡리 소재 "구곡3리마을(굴탄마을)" 남측 근거리지역에 위치하고 있는 부동산(지목상 "답" 3필지)이며, 주위는 산간 임야지대 및 농경지대로서 농경지, 과수원, 농촌마을, 태양광발전설비, 임야 등으로 형성된 지역으로서 주위 환경은 다소 열세함.

(2) 교통상황

- 1)기호24토지: 세로(불) 도로와 접하고 있어 소형 차량,농기계기구 접근 가능하나 대중교통이 운행되는 곳까지는 근거리로서 교통상황 다소 불편함.
- 2)기호25토지: 세로(가) 도로와 접하고 있어 차량 접근가능 하나 대중교통이 운행되는 곳까지 근거리로서 교통상황 다소 불편함
- 3)기호26토지: 맹지이며, 대중교통이 운행되는 곳까지 원거리로서 교통상황 불편함

(3) 형태 및 이용상태

- 1)기호24토지: 토지 형태는 부정형이며, 지목은 "답"이나 현황은 "전"으로 이용하고 있음
- 2)기호25토지: 토지 형태는 부정형이며, "답"으로서 기준시점 현재 휴경하고 있는 휴경지이며, 일부 "도로"로 이용하고 있음
- 3)기호26토지: 토지 형태는 부정형이며, "답"으로서 장기간 휴경하고 있는 휴경지임

(4) 인접 도로상태

- 1)기호24토지: 로폭 약3m의 비포장 도로와 일부 접하고 있음
- 2)기호25토지: 로폭 약3m의 포장 도로와 접하고 있음
- 3)기호26토지: 맹지임

(5) 토지이용계획 및 제한상태

토지 감정평가요항표

(기호24,25,26)

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 |
|---|--|---------------------------------|

기호24토지:

보전관리지역,가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률)
가축사육제한구역(일부제한지역 500m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률)

기호25토지:

계획관리지역,가축사육제한구역(일부제한지역 500m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률),
영농여건불리농지

기호26토지:

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

(6) 제시목록 외의 물건

없 음

(7) 공부와의 차이

※기호24토지는 지목상 "답"이나 현황은 "전"으로 이용하고 있음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

전체 임대관계 미상임.

토지 감정평가요항표

(기호27)

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

본건(기호27)은 충북 제천시 청풍면 오산리 소재 "웃오미마을" 북동측 근거리, 방흥리에 위치하고 있는 부동산(임야 1필지)이며, 주위는 청풍호 주변 순수 산림지대로 형성되어 있으며, 농경지,과수원, 임야 등으로 형성된 지역으로서 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건 기호27토지는 맹지로서 차량 접근 불가능하며,인근으로 대중교통이 운행되고 있어 교통 상황 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건 기호27토지 형태는 부정형으로서 인근지세는 급경사를 이루고 있으며, 지상에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.

(4) 인접 도로상태

본건 기호27토지는 인접 도로가 접하고 있지 않은 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역,가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 보전산지(산지관리법),임업용산지(산지관리법),한강폐기물 매립시설 설치제한지역(한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률)

(6) 제시목록 외의 물건

없 음

토지 감정평가요항표

(기호27)

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) | |

(7) 공부와의 차이

없 음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

전체 임대관계 미상임.

토지 감정평가요항표

(기호28,29,30)

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

본건(기호28,29,30)은 충북 제천시 금성면 포전리 소재 "웃시렁골" 인근에 위치하고 있는 부동산(지목상 "전" 3필지, 현황 장기간 휴경하여 임야화된 휴경지)이며, 주위는 산간 임야지대 및 농경지대로서 농경지,과수원,임야 등으로 형성된 지역으로서 주위환경 다소 열세함.

(2) 교통상황

본건 토지(기호28,29,30)는 맹지로서 농기계기구 등 접근 불가능하며,대중교통이 운행되는 곳까지 원거리로서 교통상황 불편함

(3) 형태 및 이용상태

- 1)기호28토지: 토지 형태는 부정형이며,지목이 "전"이나 장기간 휴경으로 인하여 토지에 수목이 자생하고 있는 임야화된 휴경지임.
- 2)기호29토지: 토지 형태는 부정형이며,지목이 "전"이나 장기간 휴경으로 인하여 토지에 수목이 자생하고 있는 임야화된 휴경지임.
- 3)기호30토지: 토지 형태는 부정형이며,지목이 "전"이나 장기간 휴경으로 인하여 토지에 수목이 자생하고 있는 임야화된 휴경지임.

(4) 인접 도로상태

본건 토지(기호28,29,30)는 맹지임

(5) 토지이용계획 및 제한상태

토지 감정평가요항표

(기호28,29,30)

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) | |

기호28,29토지:

생산관리지역,가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률)
영농여건불리농지

기호30토지:

생산관리지역,가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률)

(6) 제시목록 외의 물건

없 음

(7) 공부와의 차이

본건 토지(기호28,29,30)는 공부상 지목이 "전"이나 장기간 휴경으로 인하여 수목이 자생하고 있는 임야화된 휴경지임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 토지 임대관계 미상임

토지 감정평가요항표

(기호32,33)

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 봉양읍 학산리 소재 "아릿골마을" 북동측 인근에 위치하고 있는 부동산(기호32:임야 1필지) 및 제천시 봉양읍 학산리와 강원도 원주시 신림면 용암리 경계선 부근, 용암리 소재 "선터골마을" 동측 인근에 위치하고 있는 부동산(기호33:임야 1필지)이며, 주위는 농촌마을, 농경지, 과수원, 임야지대로 등으로 형성된 지역으로서 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

- 1)기호32토지: 맹지로서 차량 접근 불가능하나 인근으로 대중교통이 운행되고 있어 교통상황 보통임
- 2)기호33토지: 맹지로서 차량 접근 불가능하나 인근에 농촌마을이 있어 교통상황은 보통임

(3) 형태 및 이용상태

- 1)기호32토지: 토지 형태는 부정형이며, 토지에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.
- 2)기호33토지: 토지 형태는 부정형이며, 토지 대부분에는 기존 자연림 벌채한 후 수목이 자생하고 있으며, 일부에는 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임

(4) 인접 도로상태

- 1)기호32토지: 맹지임
- 2)기호33토지: 맹지임

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호32토지:
농림지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 보

토지 감정평가요항표

(기호32,33)

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) | |

전산지(산지관리법), 임업용산지(산지관리법), 준보전산지(산지관리법), 한강폐기물 매립시설 설치제한지역(한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률)

기호33토지:

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

(6) 제시목록 외의 물건

없 음

(7) 공부와의 차이

없 음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

전체 임대관계 미상임.

토지 감정평가요항표

(기호34,35,36)

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

본건(기호34~36)은 충북 제천시 봉양읍 연박리 소재 "송수골마을(연박1리)"북서측 인근에 위치하고 있는 부동산(기호34,35: 임야 2필지) 및 제천시 봉양읍 원박리 소재 "박달재터널 제천방향 진출입구" 북동측 인근에 위치하고 있는 부동산(기호36:임야 1필지)이며,주위는 국도주변 농경지,과수원,주택,주유소,임야 등으로 형성된 지역으로서 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

- 1)기호34토지: 맹지로서 차량 접근 불가능하나 인근으로 국도가 통과하고 마을이 소재하여 교통상황 보통임.
- 2)기호35토지: 맹지로서 차량 접근 불가능하나 인근으로 국도가 통과하고 마을이 소재하여 교통상황 보통임.
- 3)기호36토지: 맹지로서 차량 접근 불가능하며,인근으로 국도가 통과하고 있으나 급경사 등으로 교통상황 열세함

(3) 형태 및 이용상태

- 1)기호34토지: 토지 형태는 부정형으로서 인근지세는 완경사~급경사를 이루고 있으며, 토지 대부분 기존 자연림 벌채하고 수목이 자생하고 있으며, 일부 소나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 남측 동.서 방향으로 고압선이 통과하고 있는 선하지임.
- 2)기호35토지: 토지 형태는 부정형으로서 인근지세는 완경사~급경사를 이루고 있으며, 토지 대부분 기존 자연림 벌채하고 수목이 자생하고 있으며, 일부 소나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며,북측 동.서 방향으로 고압선이 통과하고 있는 선하지이며,동측 극히 일부 인접 주택에서 이용하고 있는 것으로 목축 및 항공도면으로 확인되므로 정확한 지적 경계 확인 및 이용상황 파악을 위해서는 측량이 필요한 바 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다
- 3)기호36토지: 토지 형태는 부정형으로서 인근지세는 급경사를 이루고 있으며, 토지에 소나무,참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 남측으로 "KTX중앙선" 철도에 저축(지하 터널)되고 있으며, 남측 동.서 방향으로 고압선이 통과하고 있는 선하지임.

토지 감정평가요항표

(기호34,35,36)

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 |
|---|--|---------------------------------|

(4) 인접 도로상태

- 1)기호34토지: 맹지임
2)기호35토지: 맹지임
3)기호36토지: 맹지임

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호34,35토지:

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

기호36토지:

농림지역,일반철도(2023-09-13)(저축),가축사육제한구역(일부제한지역 2000m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),보전산지(2023-09-15)(백운운학1지구)(산지관리법),임업용산지(2023-09-15)(백운운학1지구)(산지관리법),철도보호지구(철도안전법)

(6) 제시목록 외의 물건

없 음

(7) 공부와의 차이

없 음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

토지 감정평가요항표

(기호34,35,36)

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) | |

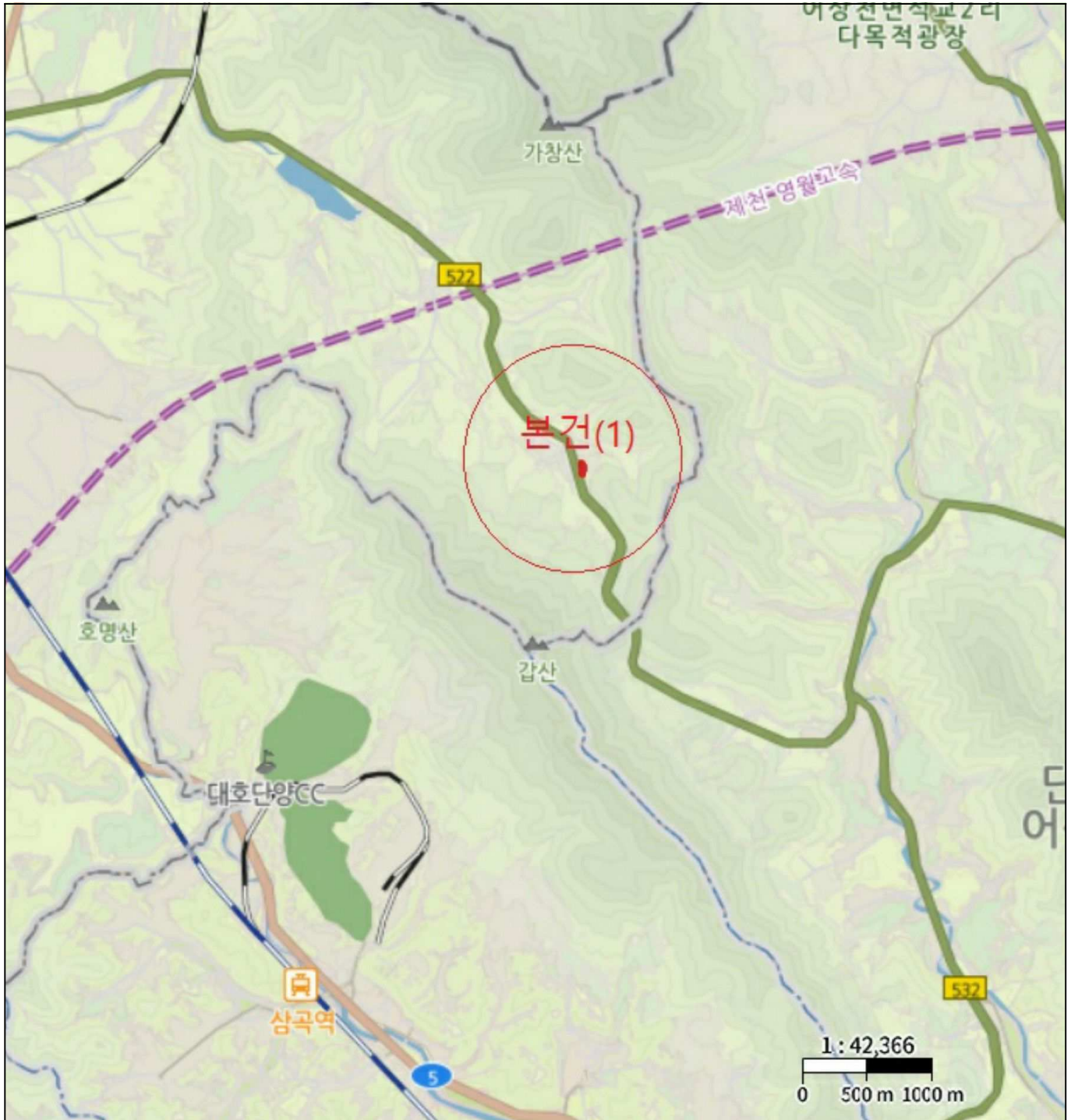
전체 임대관계 미상임.

광역 위치도(기호1)



소재지

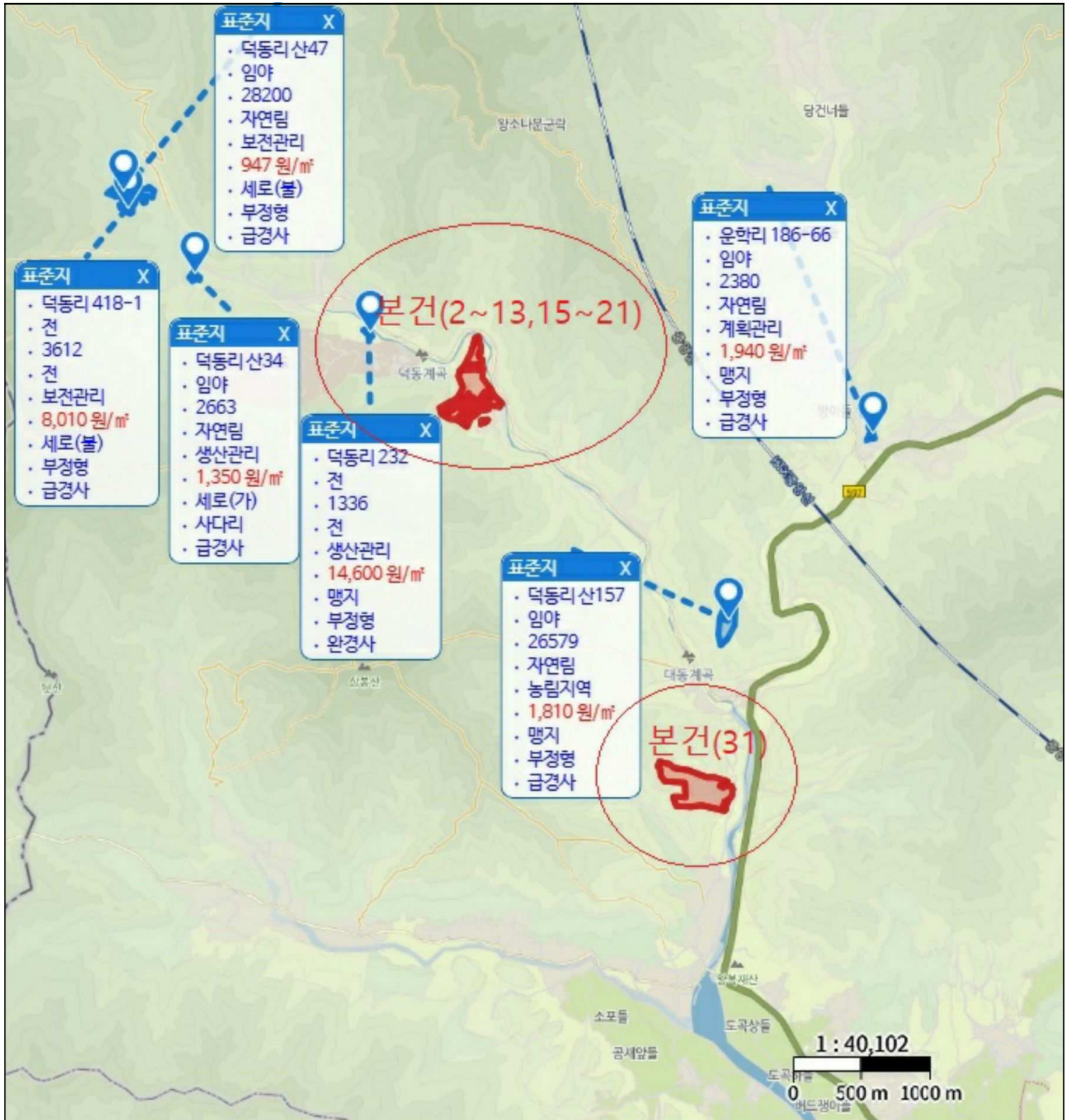
충청북도 제천시 자작동 65외



광역위치도(기호2~13, 15~21, 31)



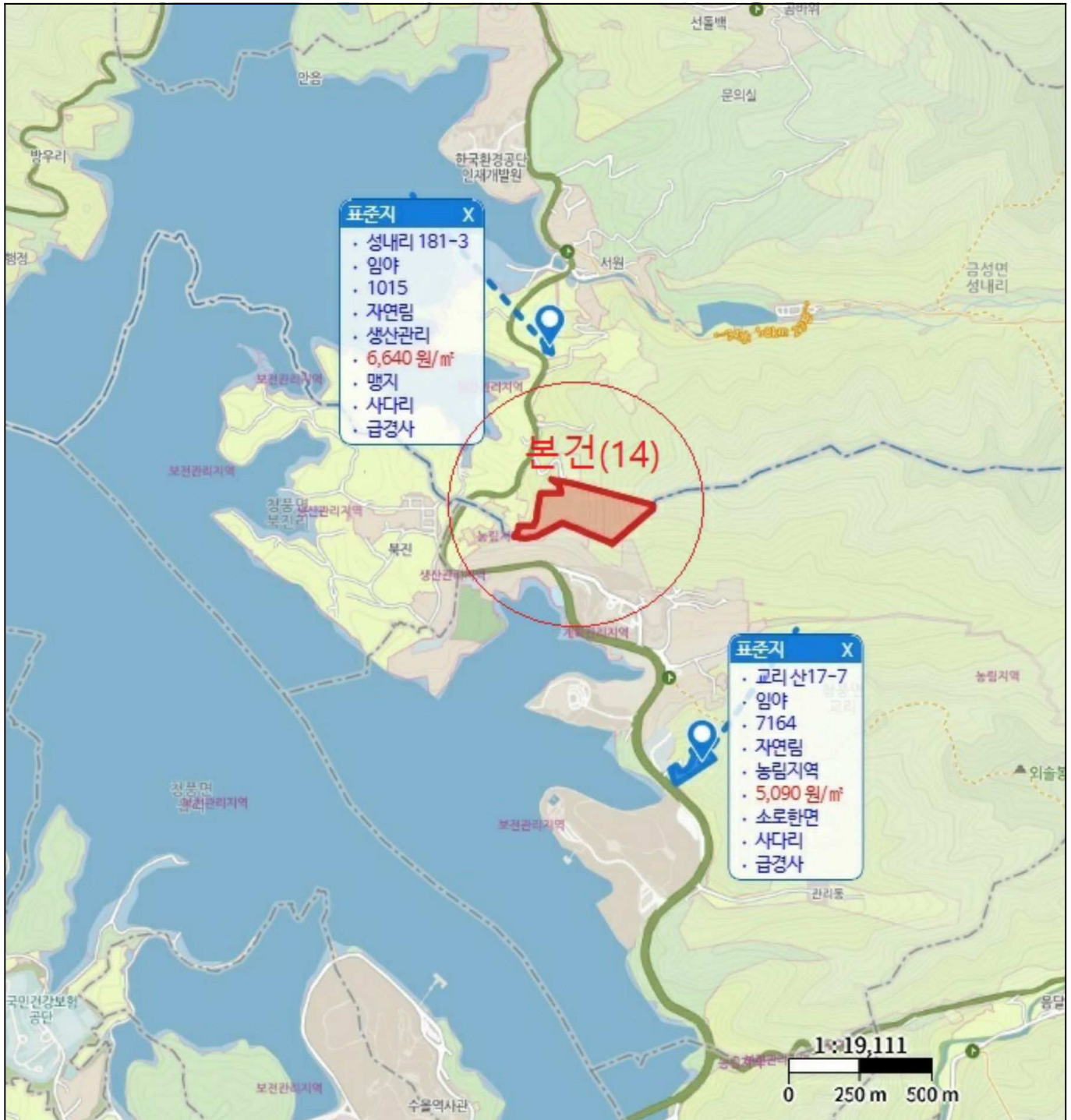
소재지 충청북도 제천시 자작동 65외



광역위치도(기호14)



소재지 충청북도 제천시 자작동 65외

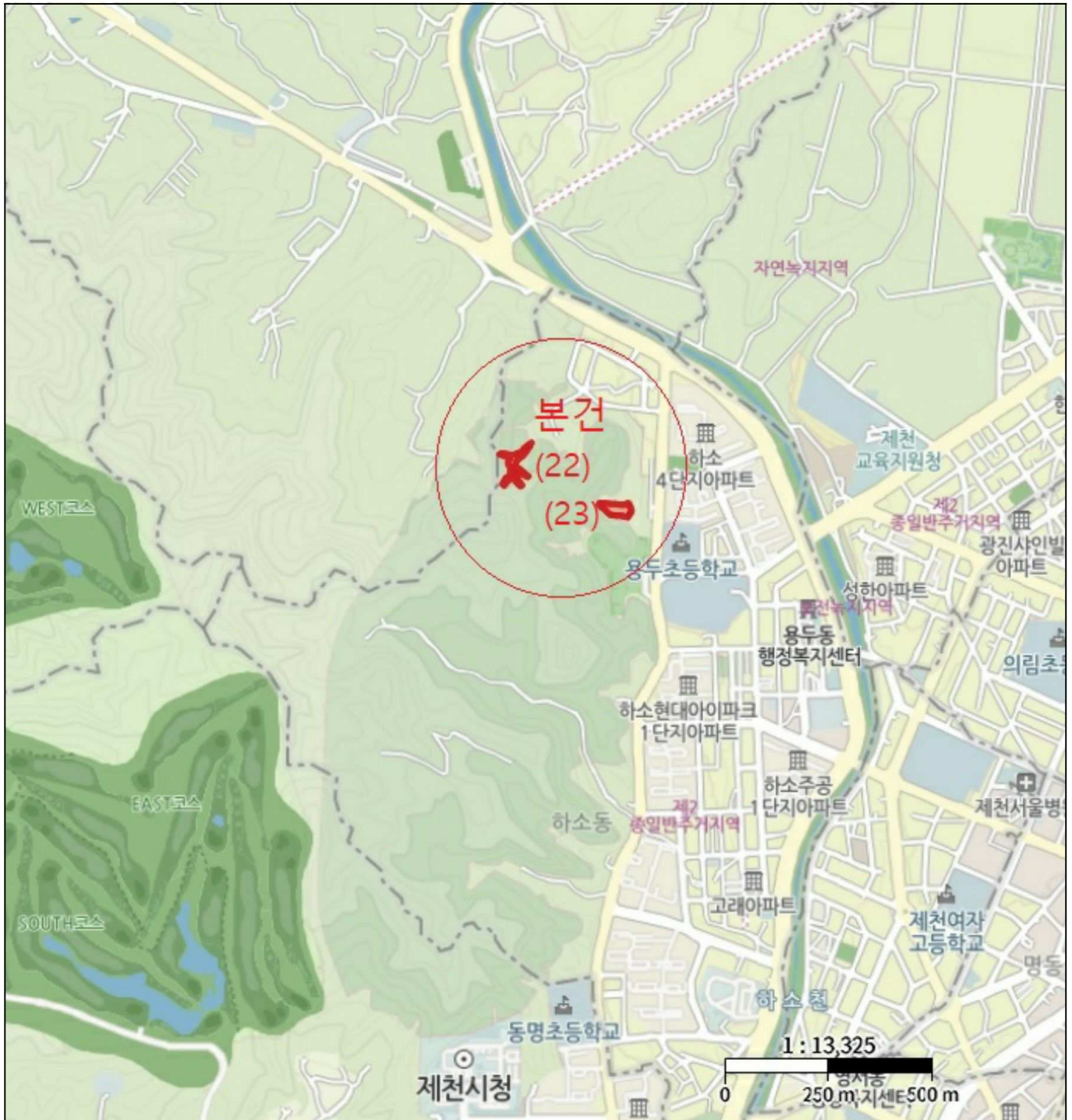


광역위치도(기호22,23)



소재지

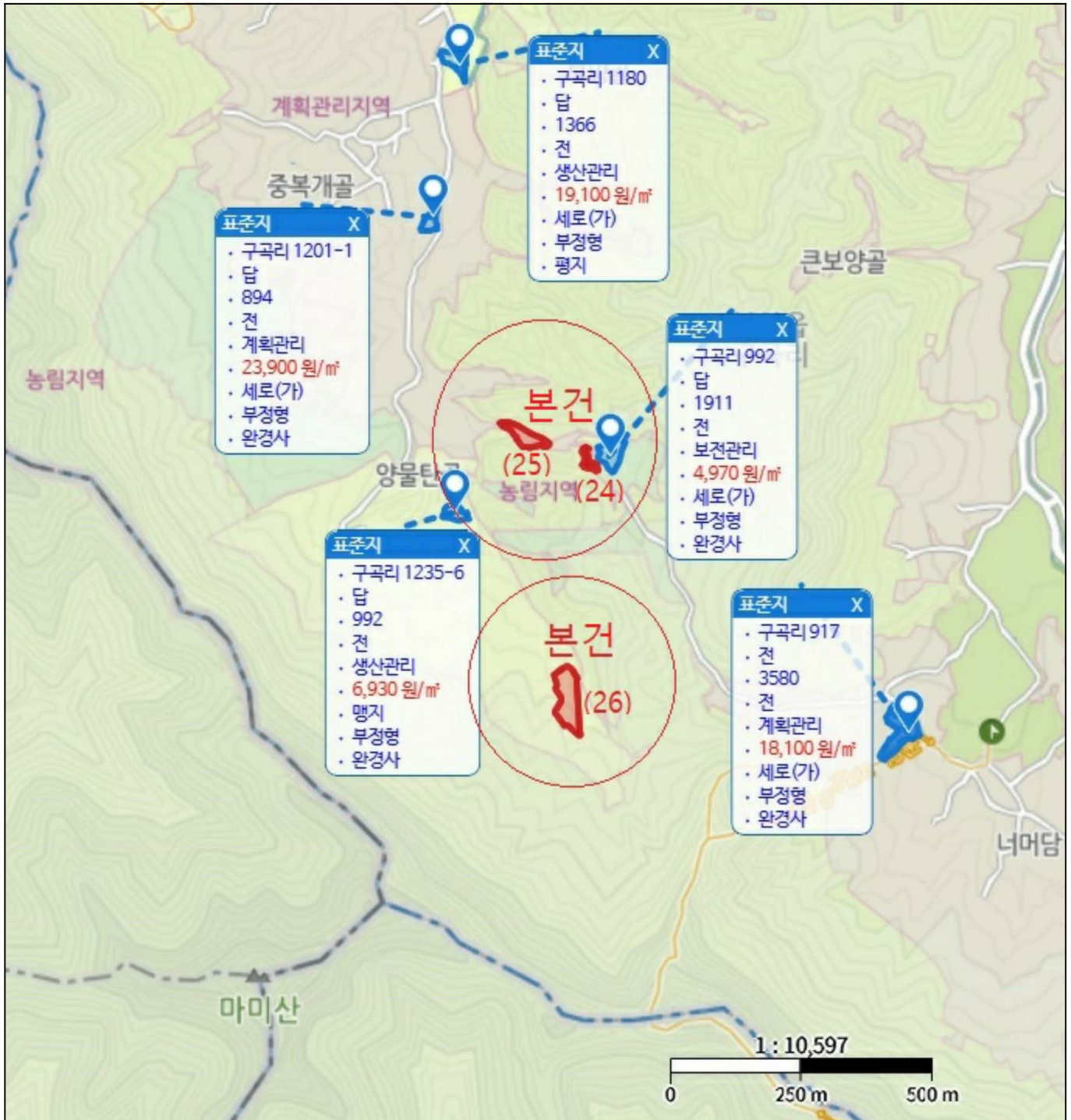
충청북도 제천시 자작동 65외



광역위치도(기호24~26)



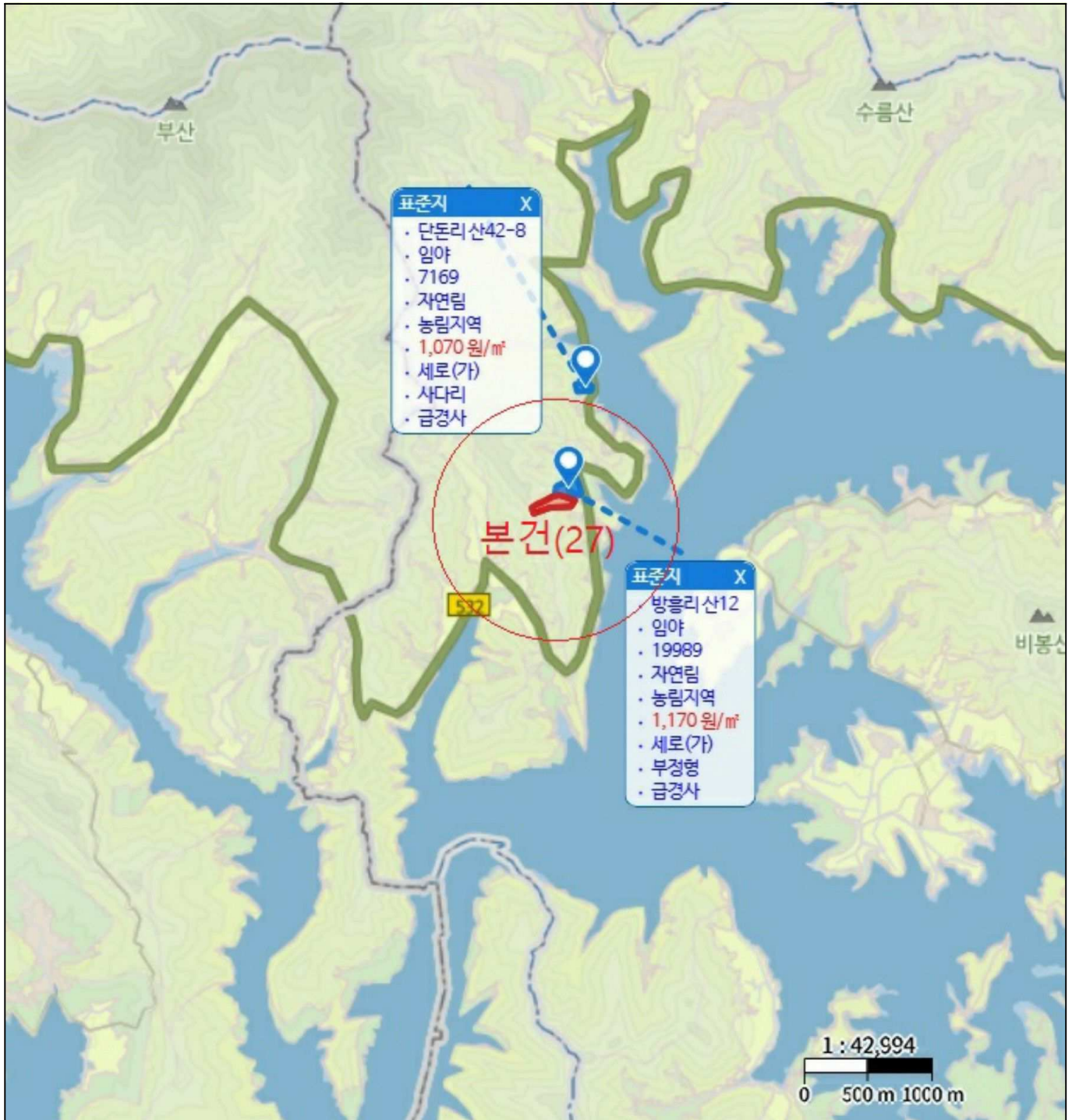
소재지 충청북도 제천시 자작동 65외



광역 위치도(기호27)



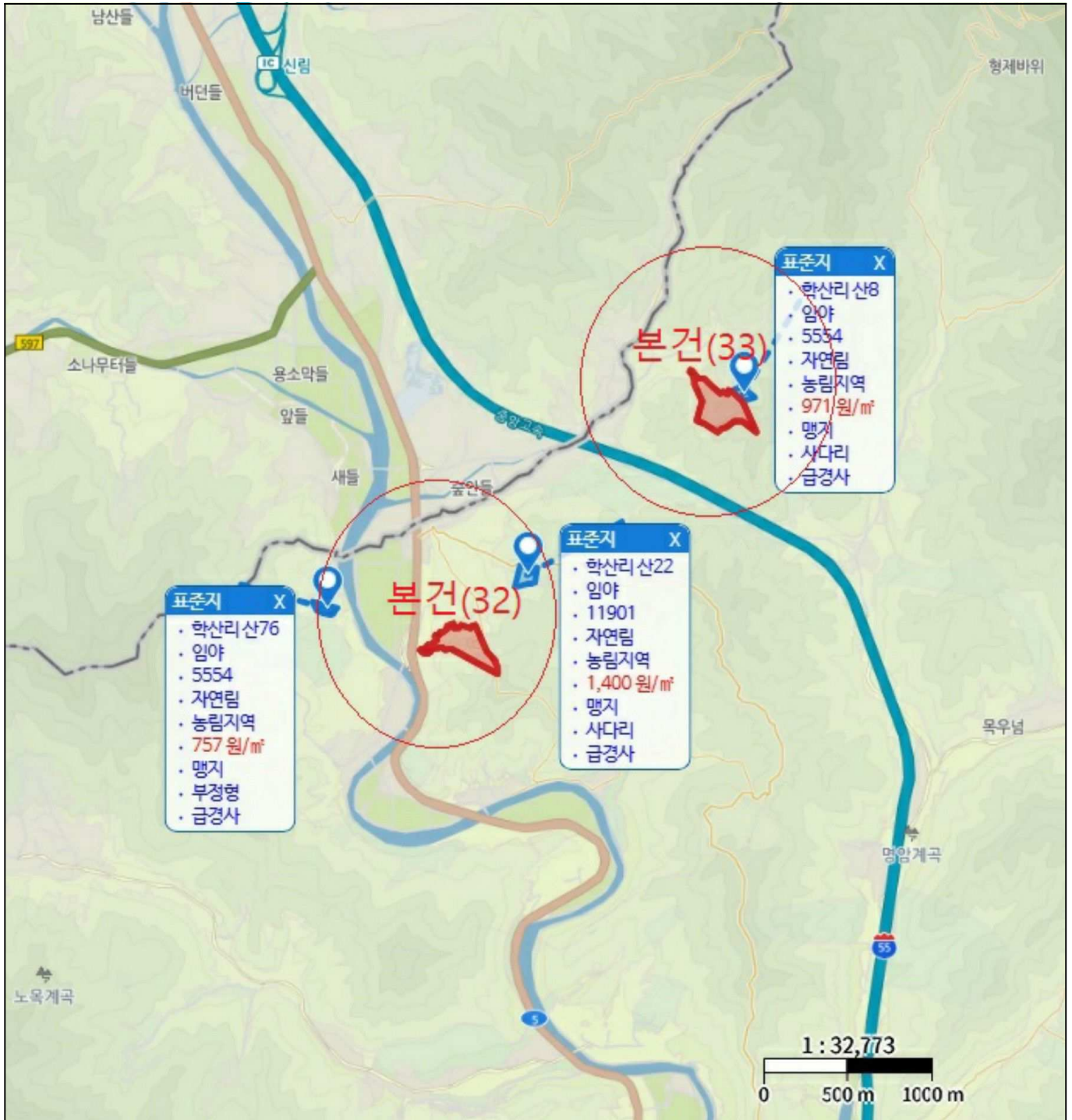
소재지 충청북도 제천시 자작동 65외



광역 위치도(기호32,33)



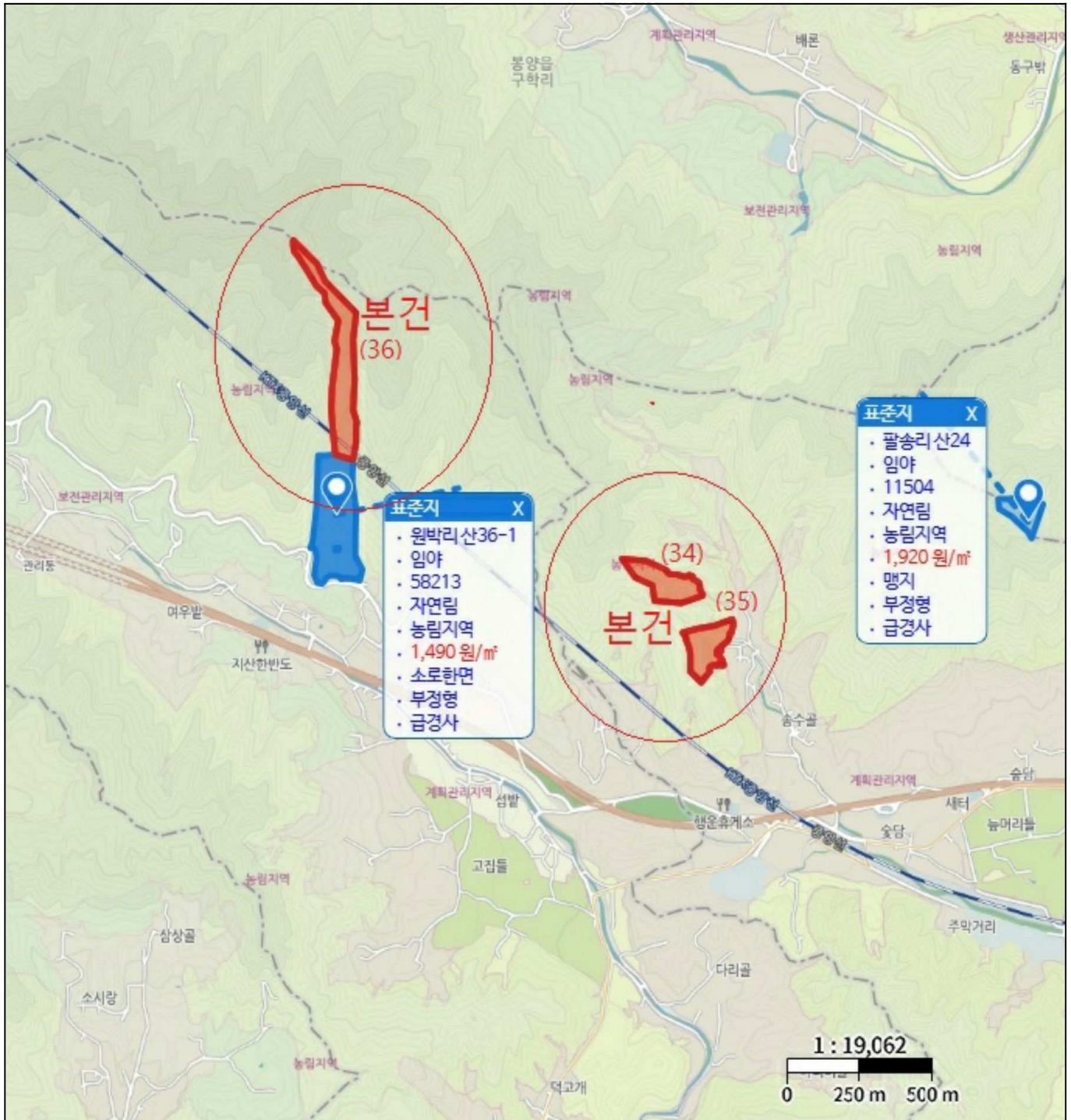
소재지 충청북도 제천시 자작동 65외



광역위치도(기호34~36)



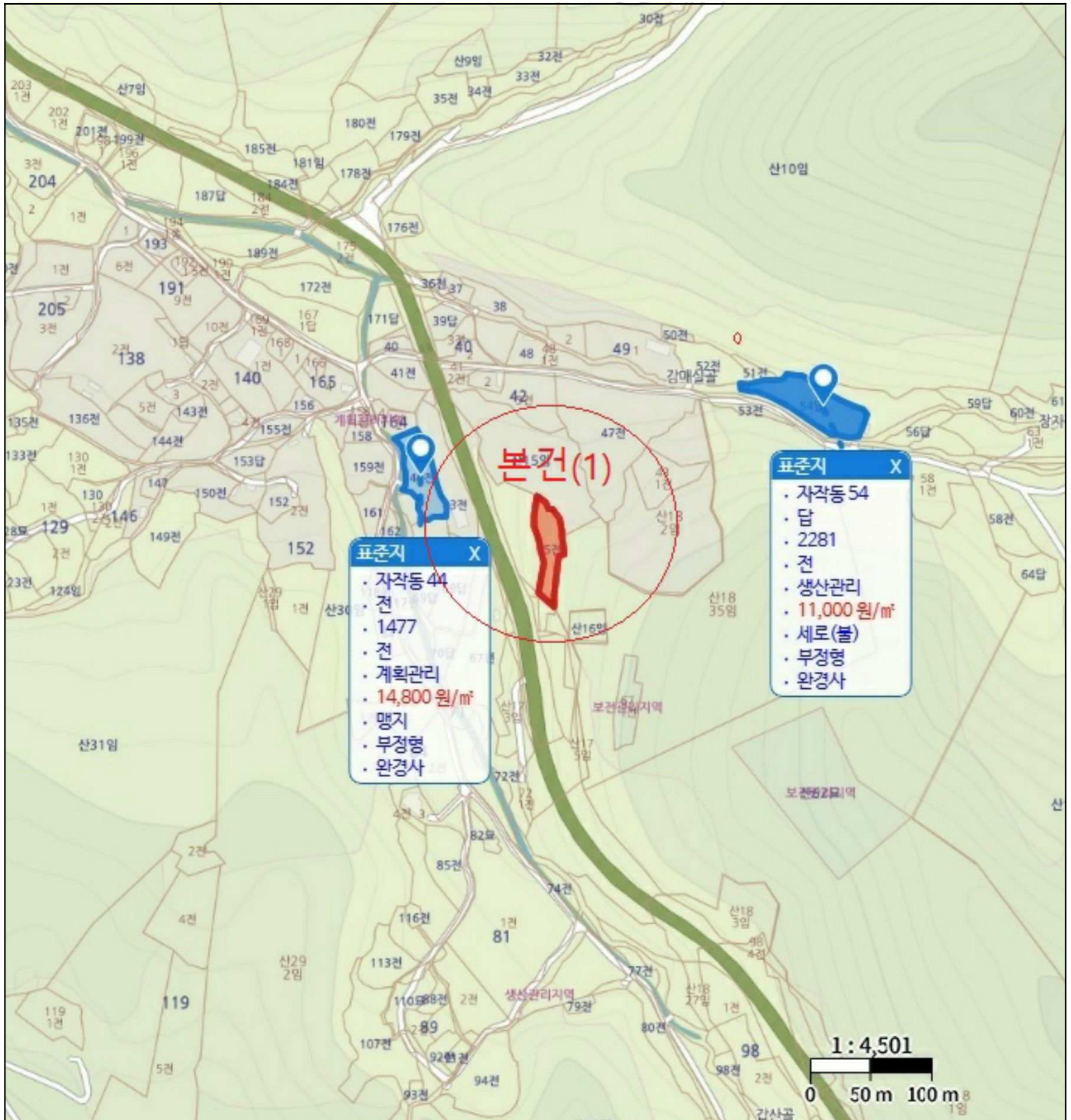
소재지 충청북도 제천시 자작동 65외



위치도(기호1)



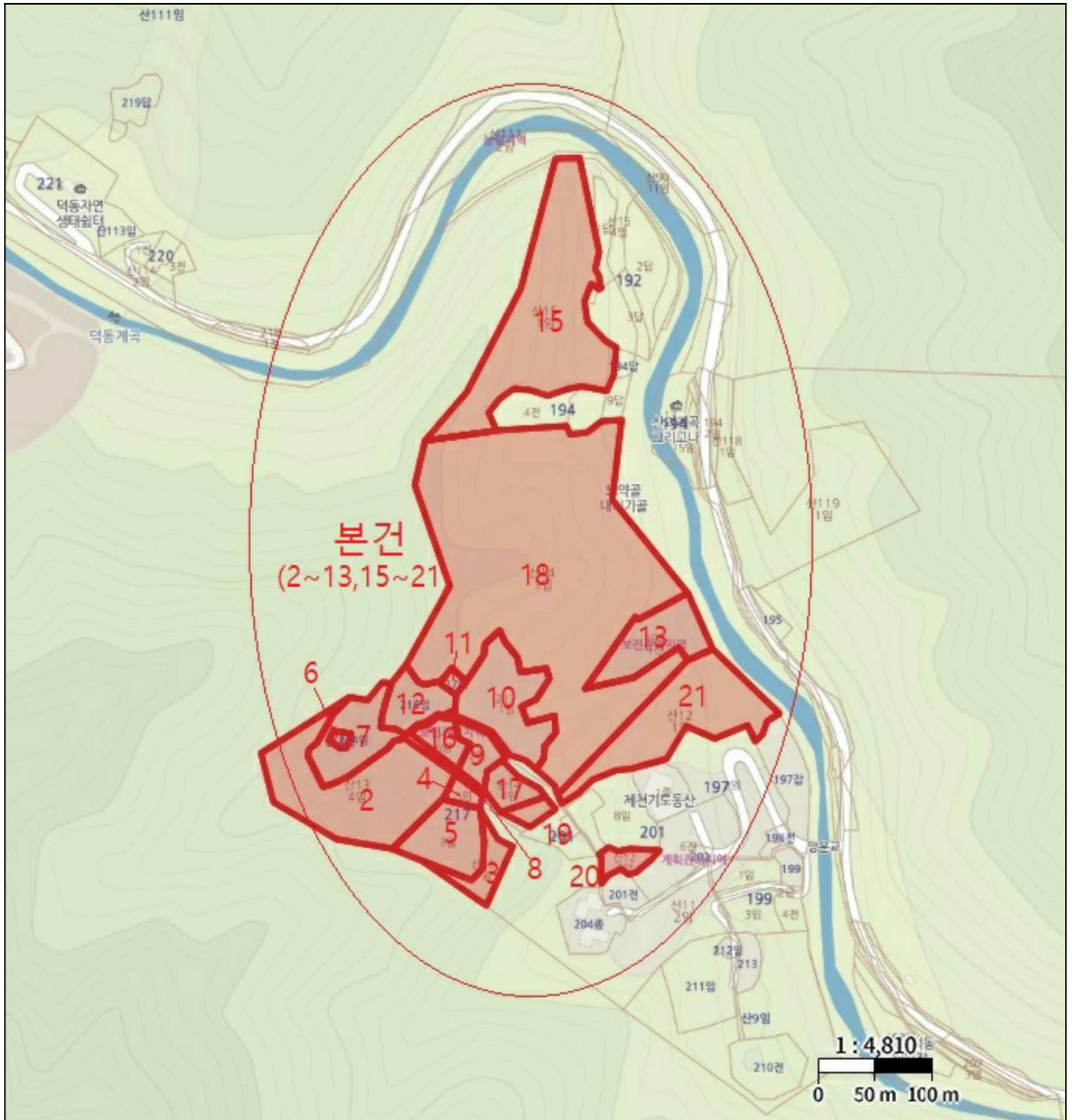
소재지 충청북도 제천시 자작동 65외



위 치 도(기호2~13, 15~21)



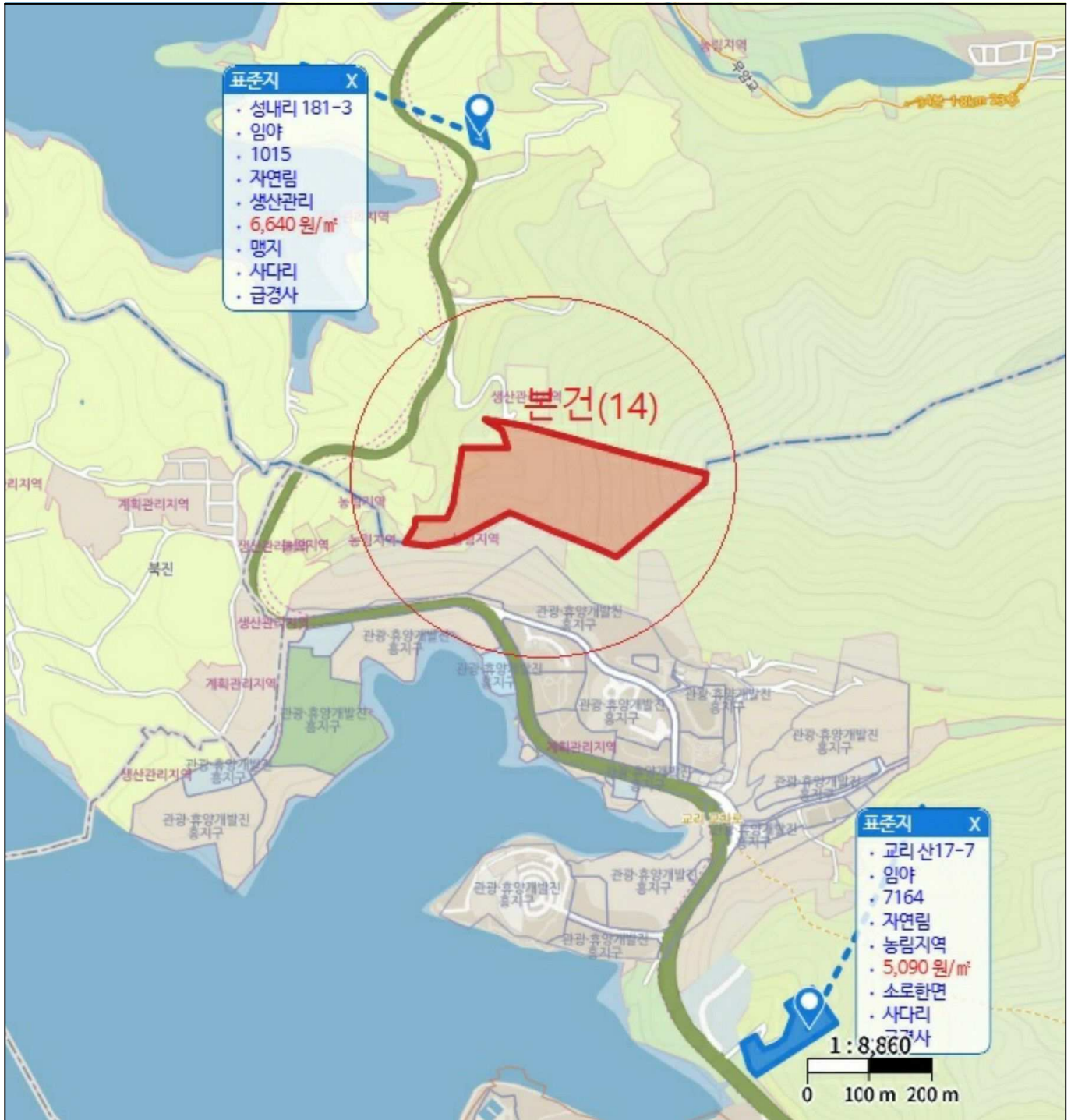
소재지 충청북도 제천시 자작동 65외



위 치 도(기호14)



소 재 지	충청북도 제천시 자작동 65외
-------	------------------



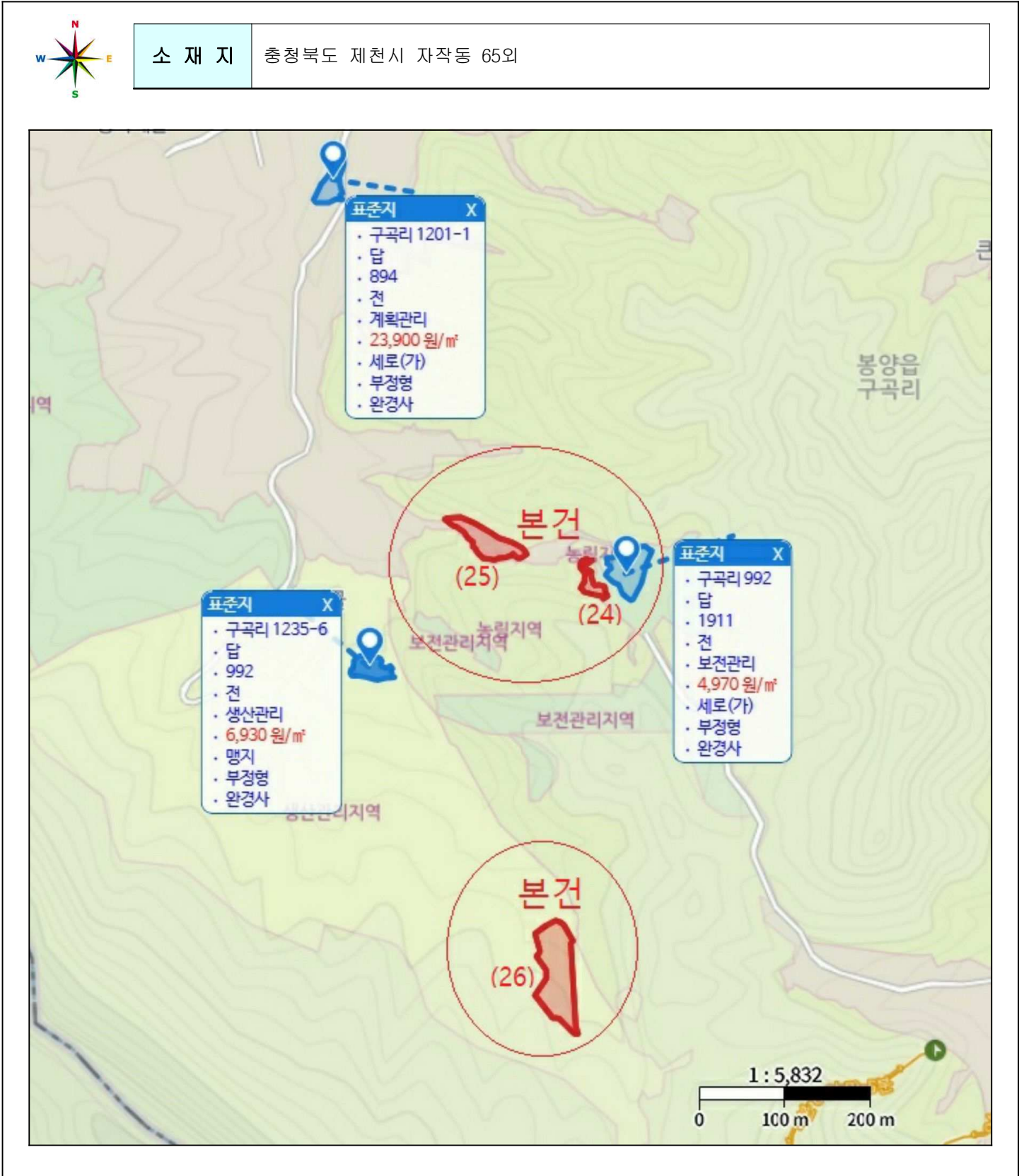
위 치 도(기호22,23)



소재지 충청북도 제천시 자작동 65외



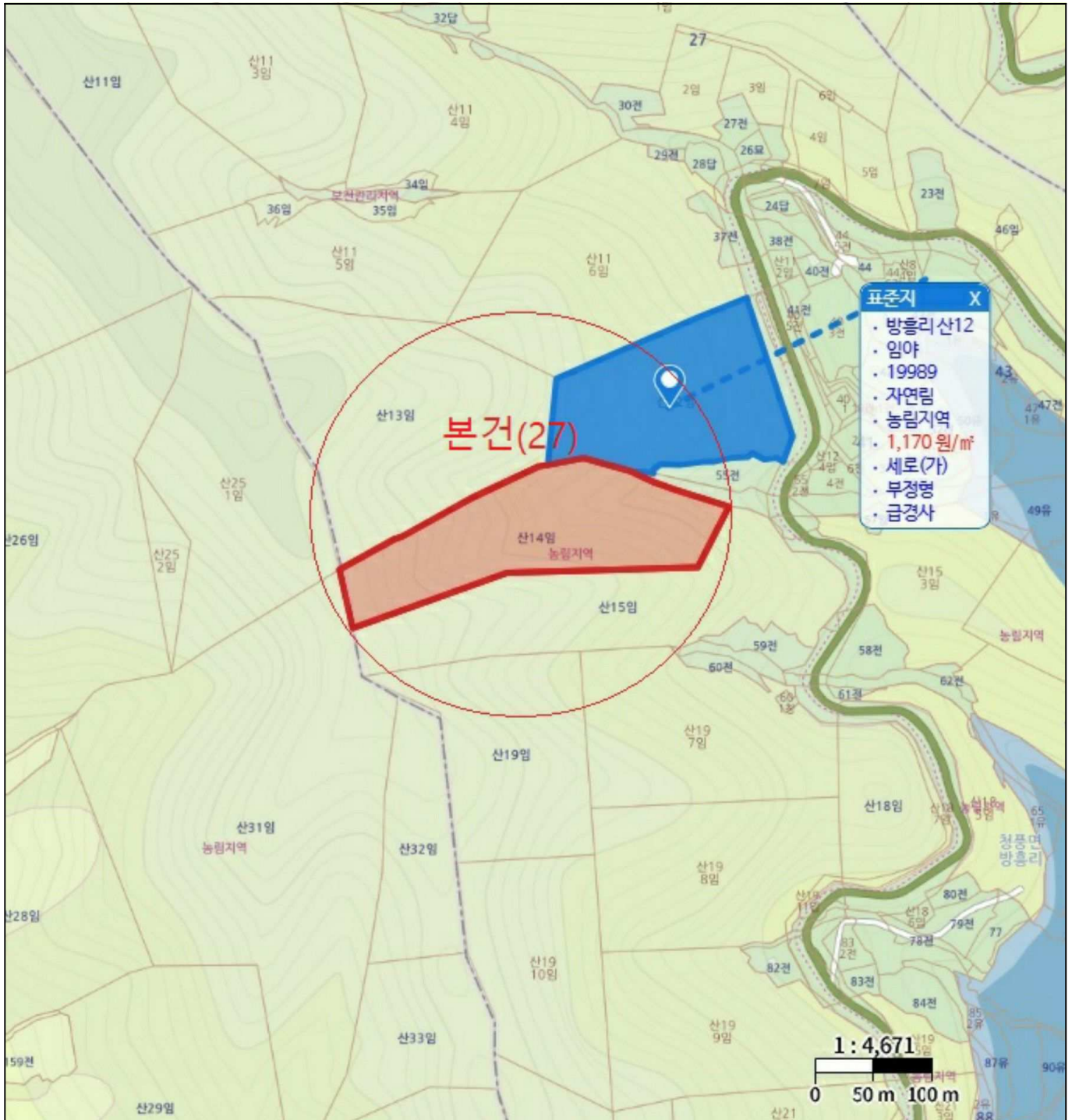
위 치 도(기호24~26)



위치도(기호27)



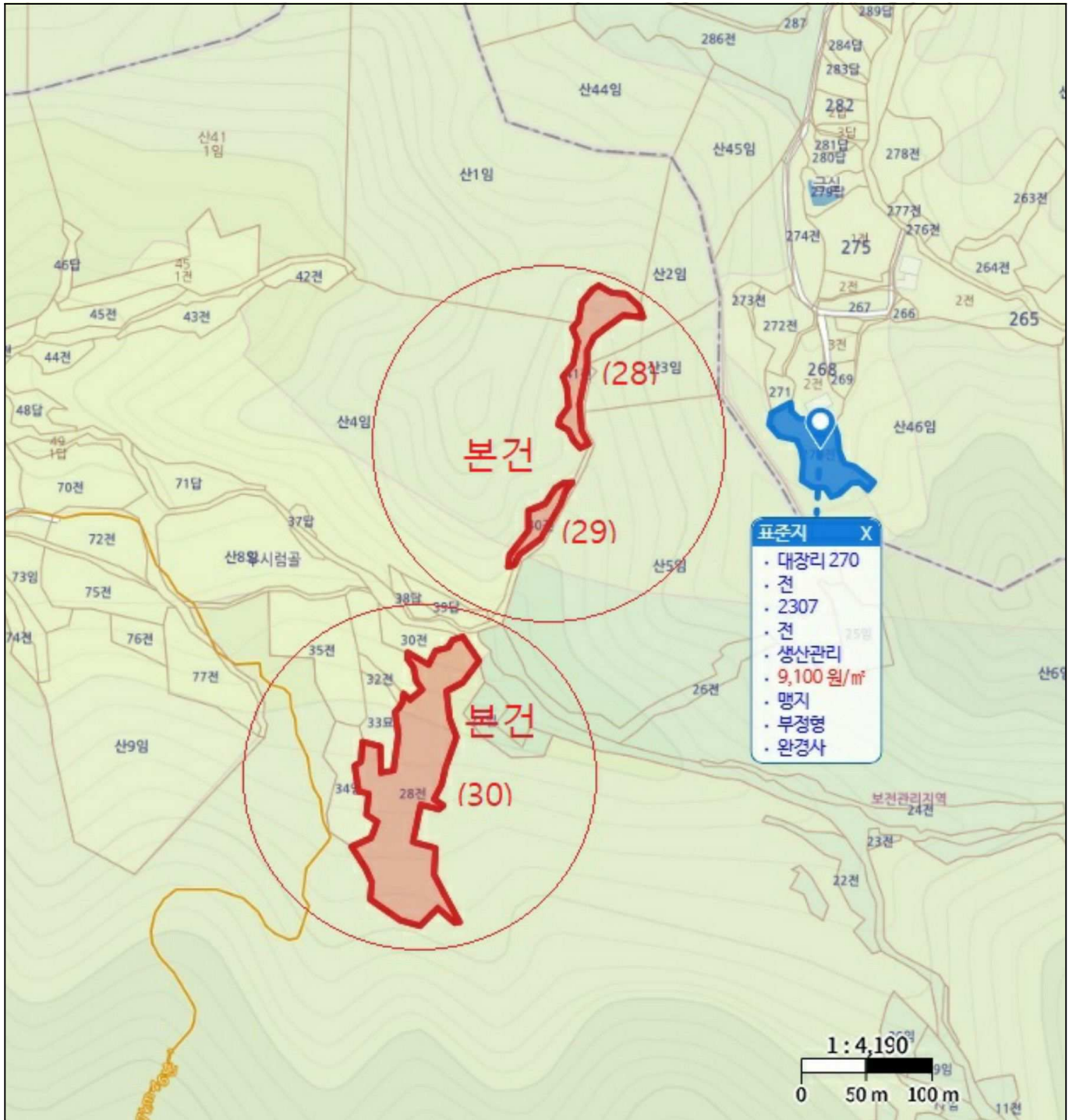
소재지 충청북도 제천시 자작동 65외



위 치 도(기호28~30)



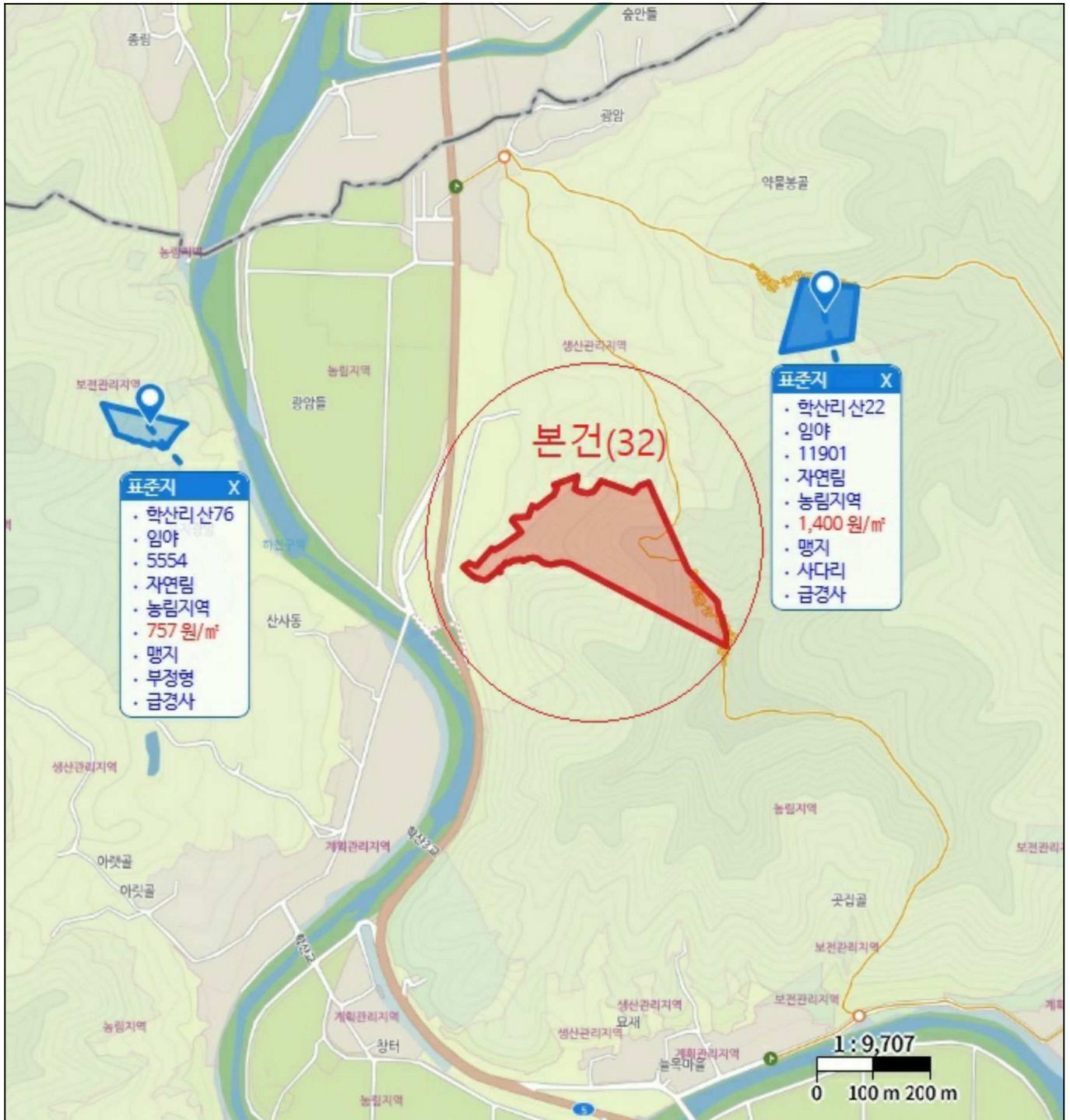
소재지 충청북도 제천시 자작동 65외



위 치 도(기호32)



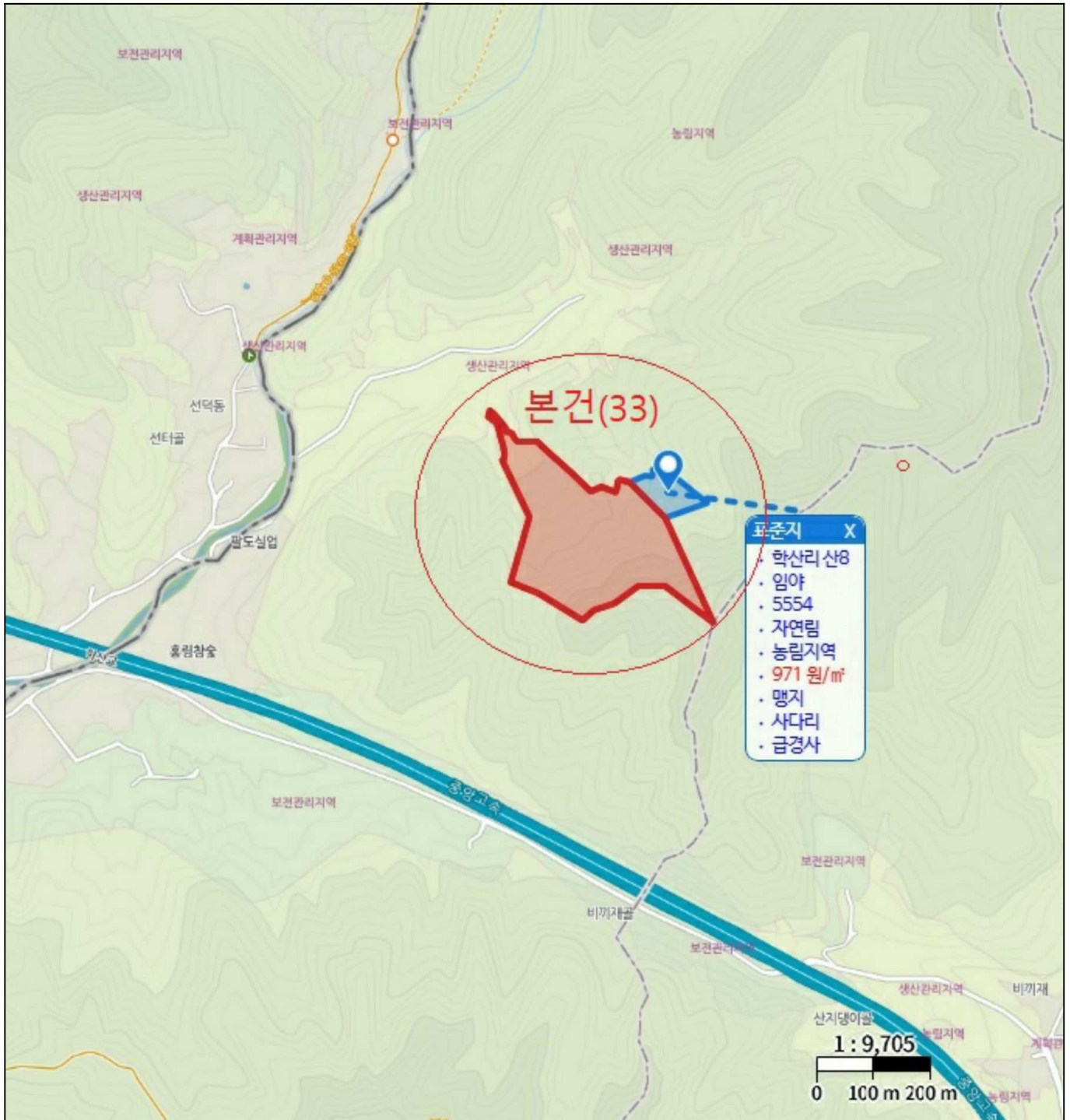
소재지 충청북도 제천시 자작동 65외



위치도(기호33)



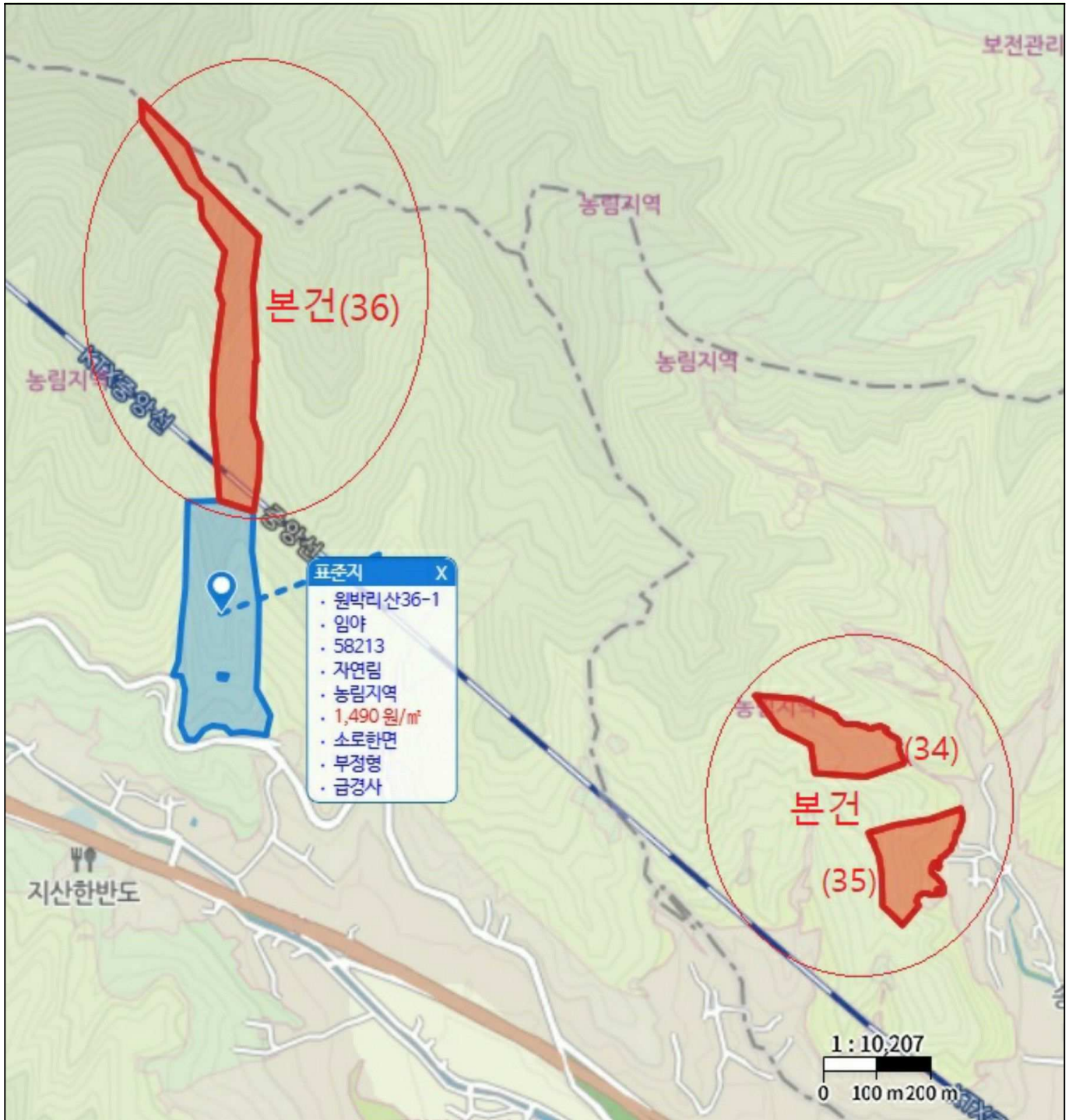
소재지	충청북도 제천시 자작동 65외
-----	------------------



위 치 도(기호34~36)



소재지 충청북도 제천시 자작동 65외



항공도면(기호1)



소재지

충청북도 제천시 자작동 65외

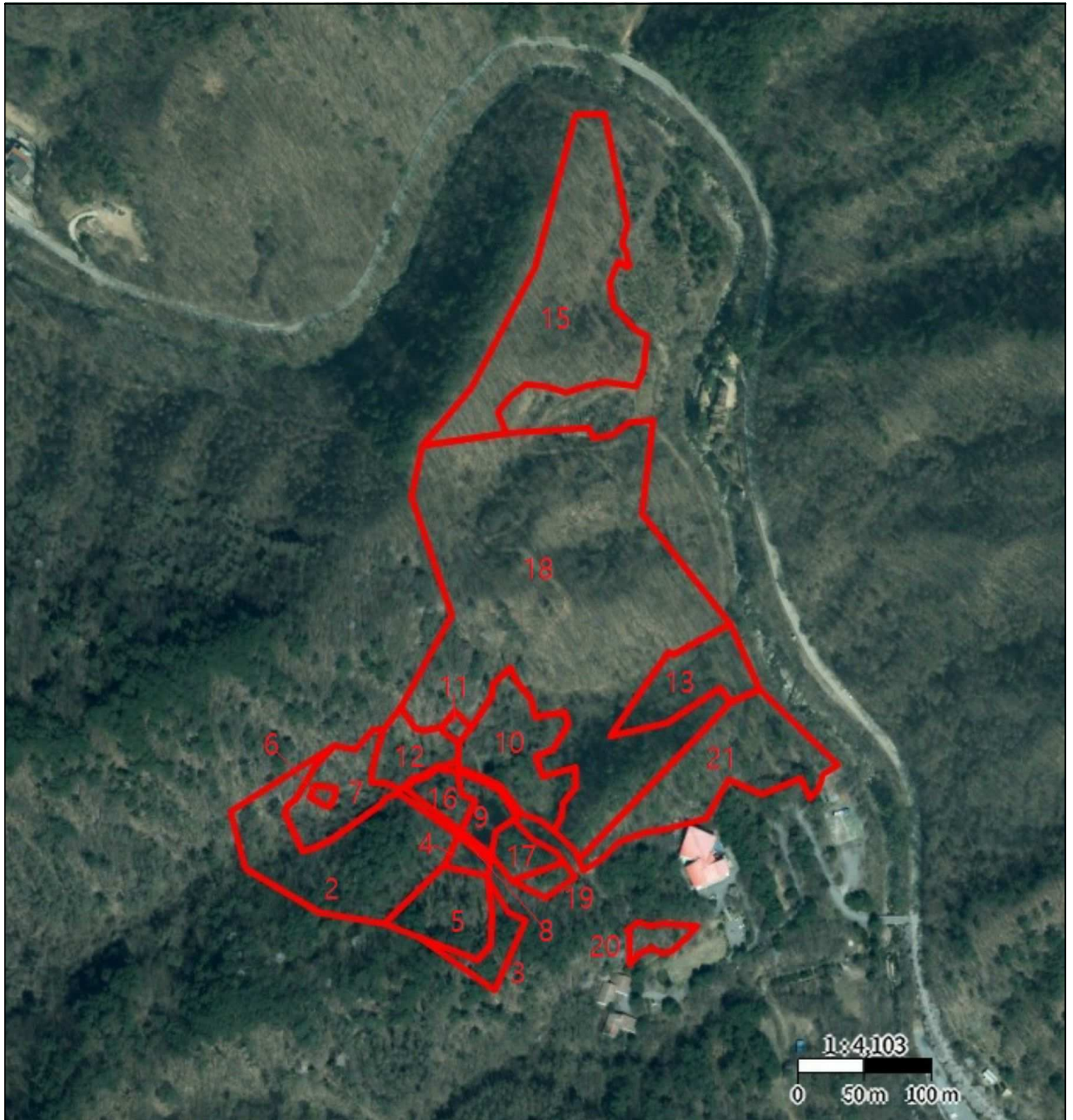


항공도면(기호2~13, 15~21)



소재지

충청북도 제천시 자작동 65외



항공도면(기호31)



소재지

충청북도 제천시 자작동 65외

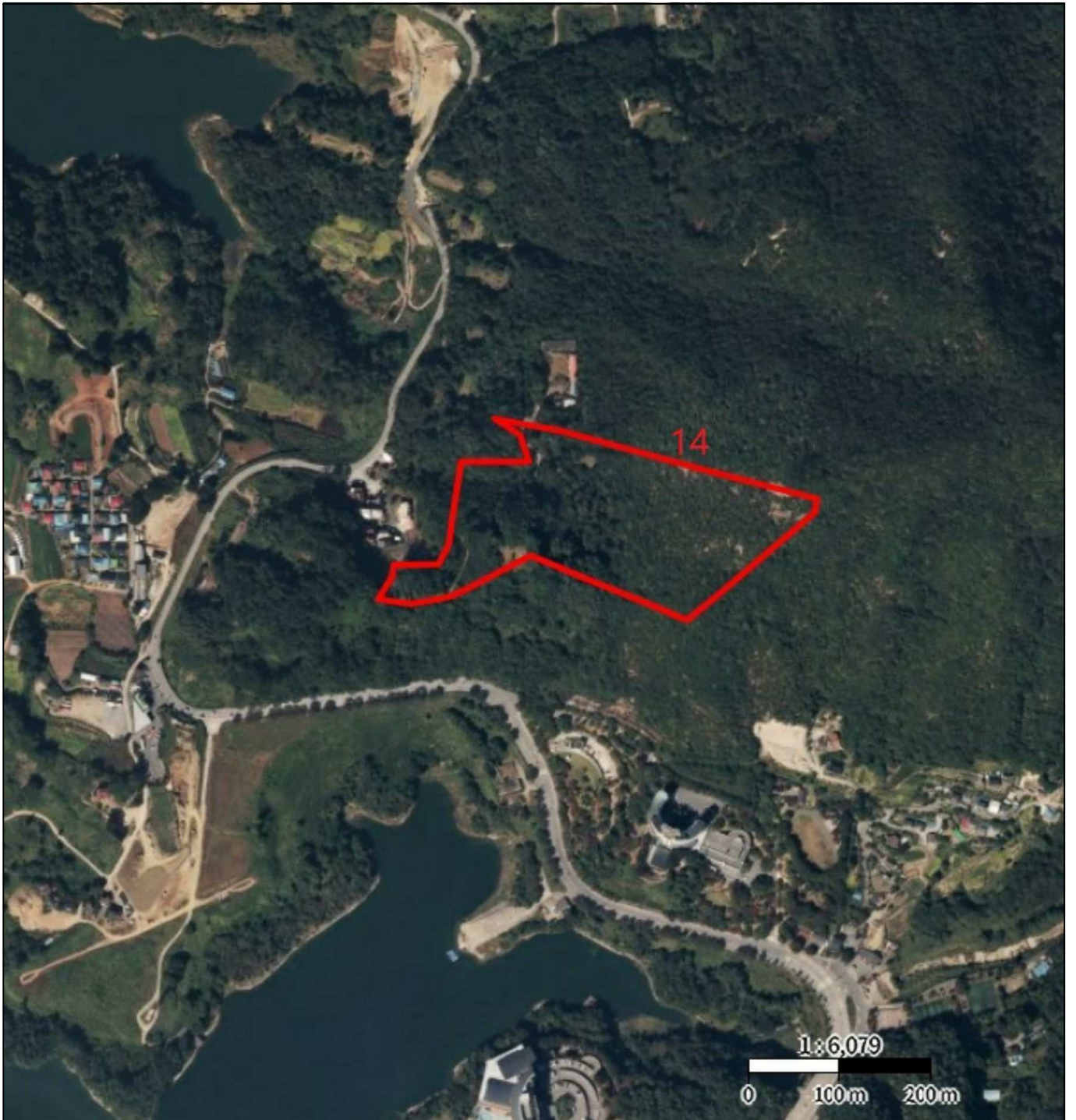


항공도면(기호 14)



소재지

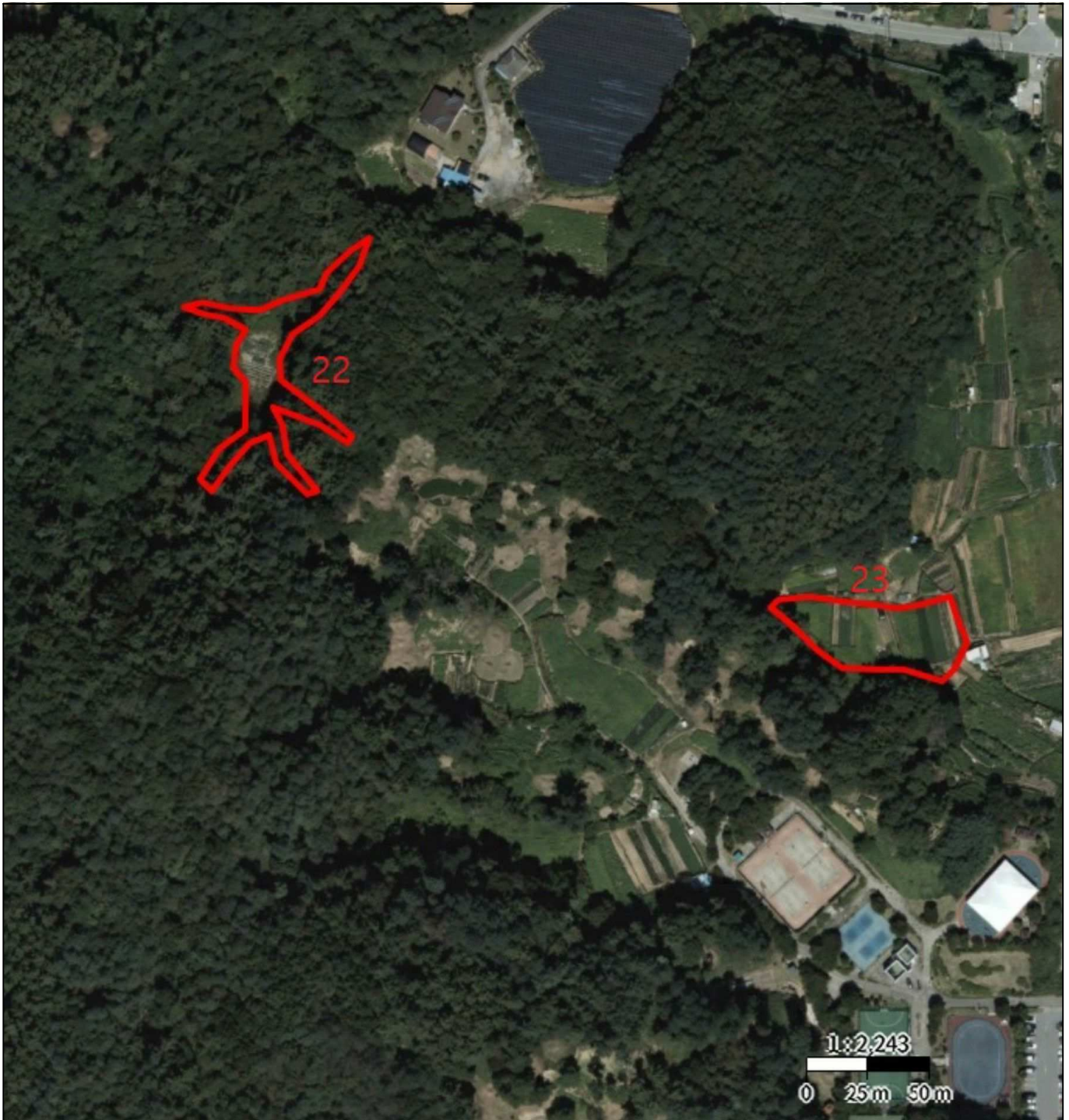
충청북도 제천시 자작동 65외



항공도면(기호22,23)



소재지	충청북도 제천시 자작동 65외
-----	------------------



항공도면(기호24,25)



소재지	충청북도 제천시 자작동 65외
-----	------------------



항공도면(기호26)



소재지

충청북도 제천시 자작동 65외



항공도면(기호27)



소재지

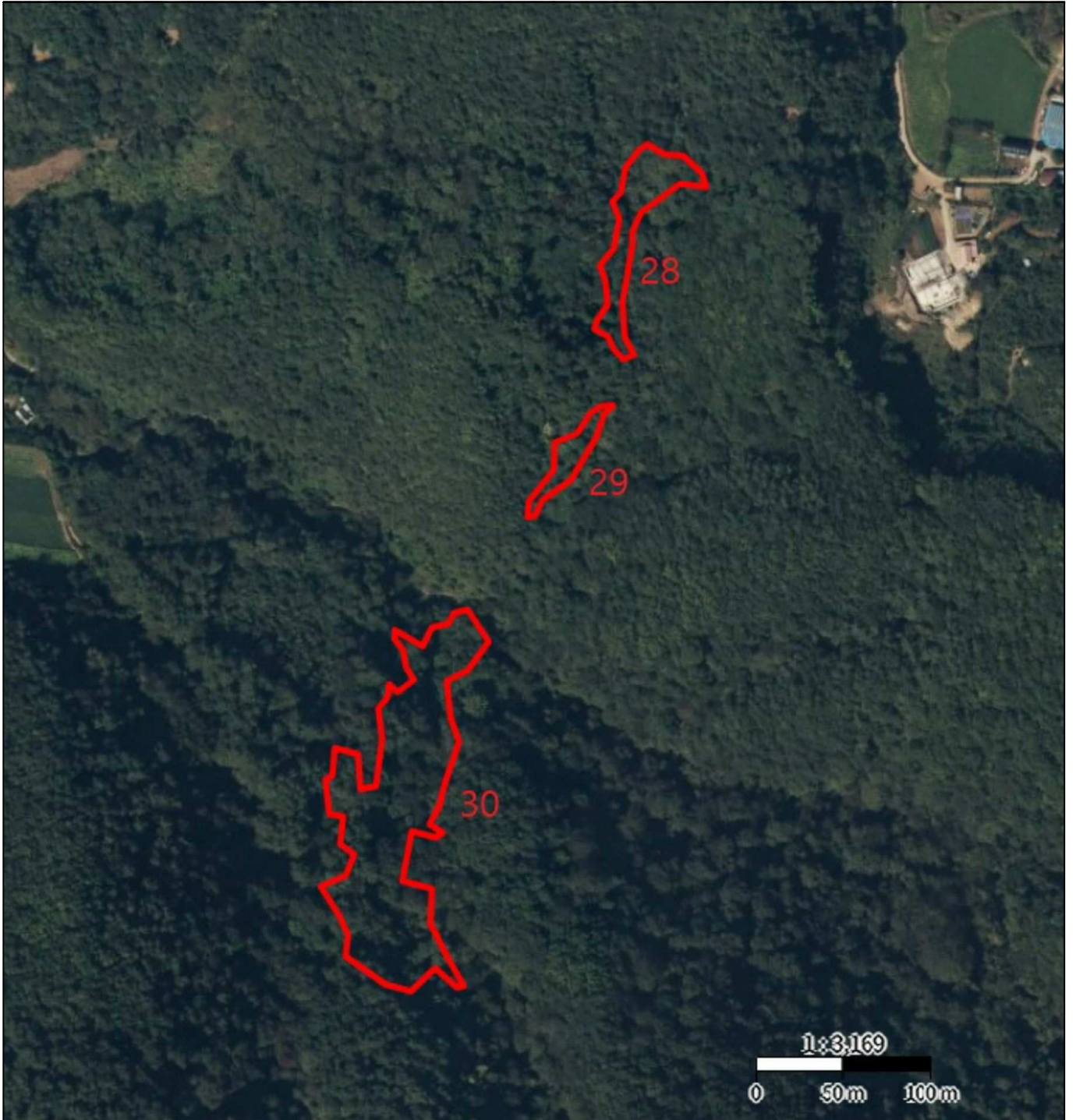
충청북도 제천시 자작동 65외



항공도면(기호28~30)



소재지	충청북도 제천시 자작동 65외
-----	------------------



항공도면(기호32)



소재지

충청북도 제천시 자작동 65외

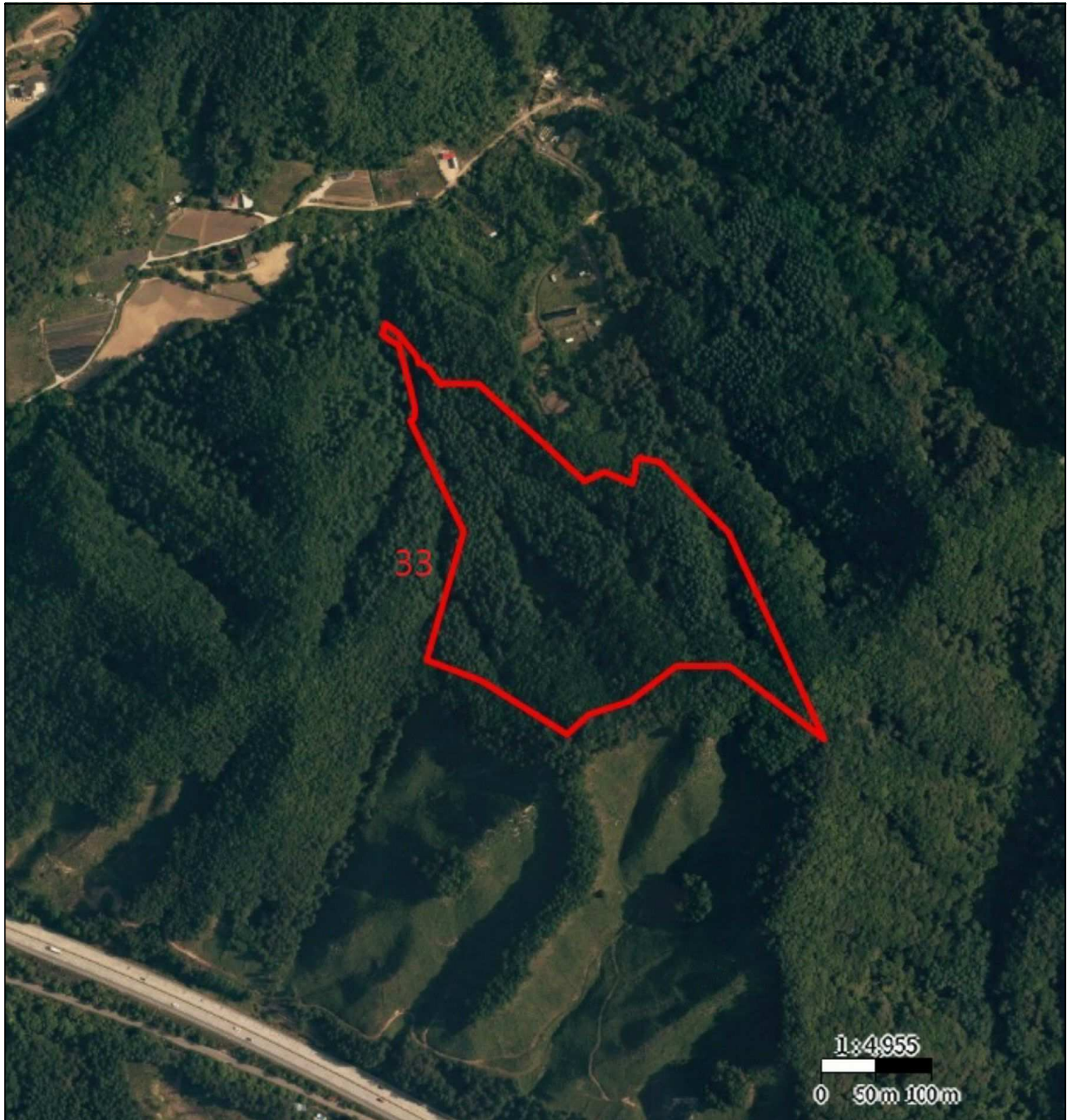


항공도면(기호33)



소재지

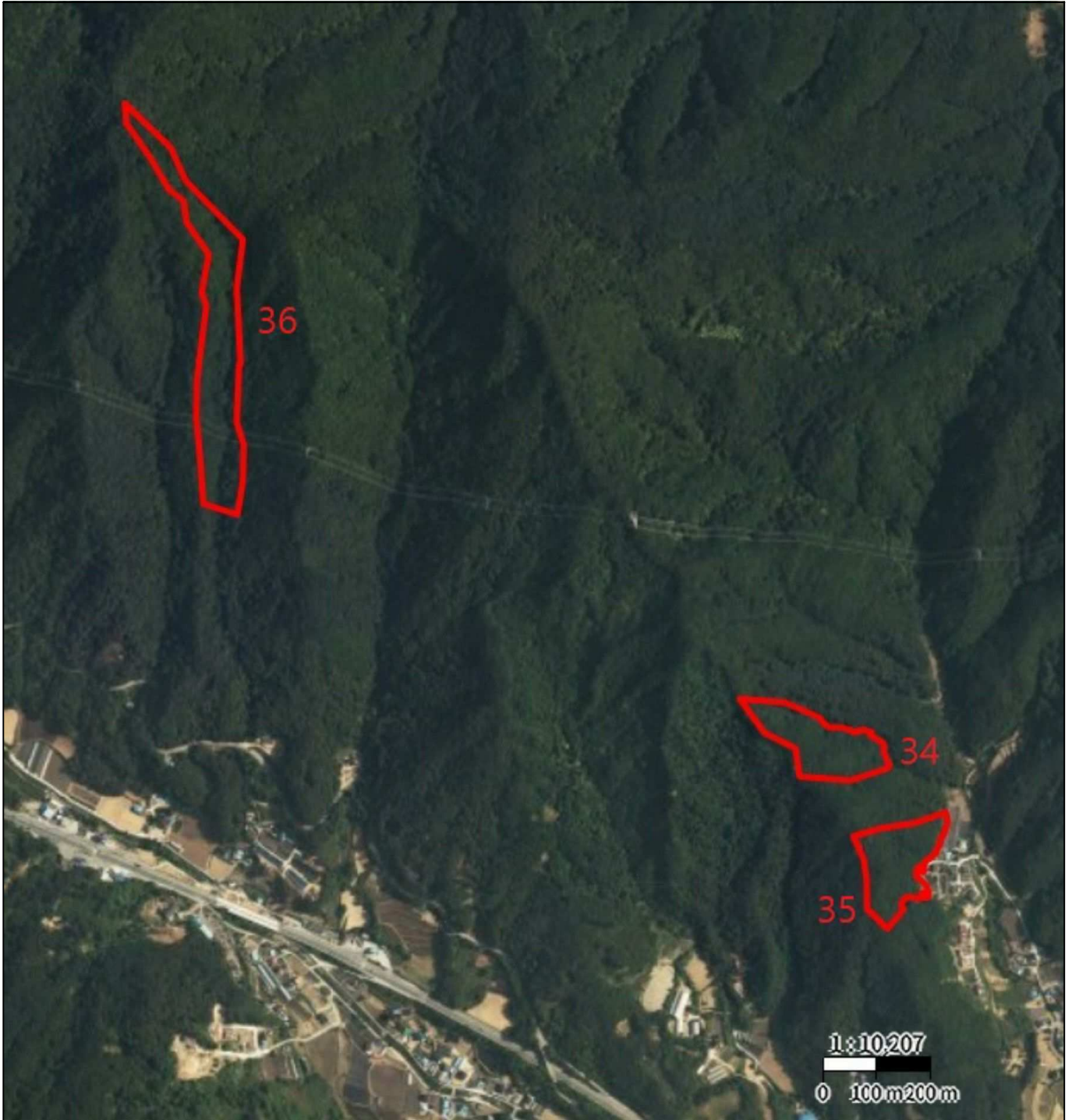
충청북도 제천시 자작동 65외



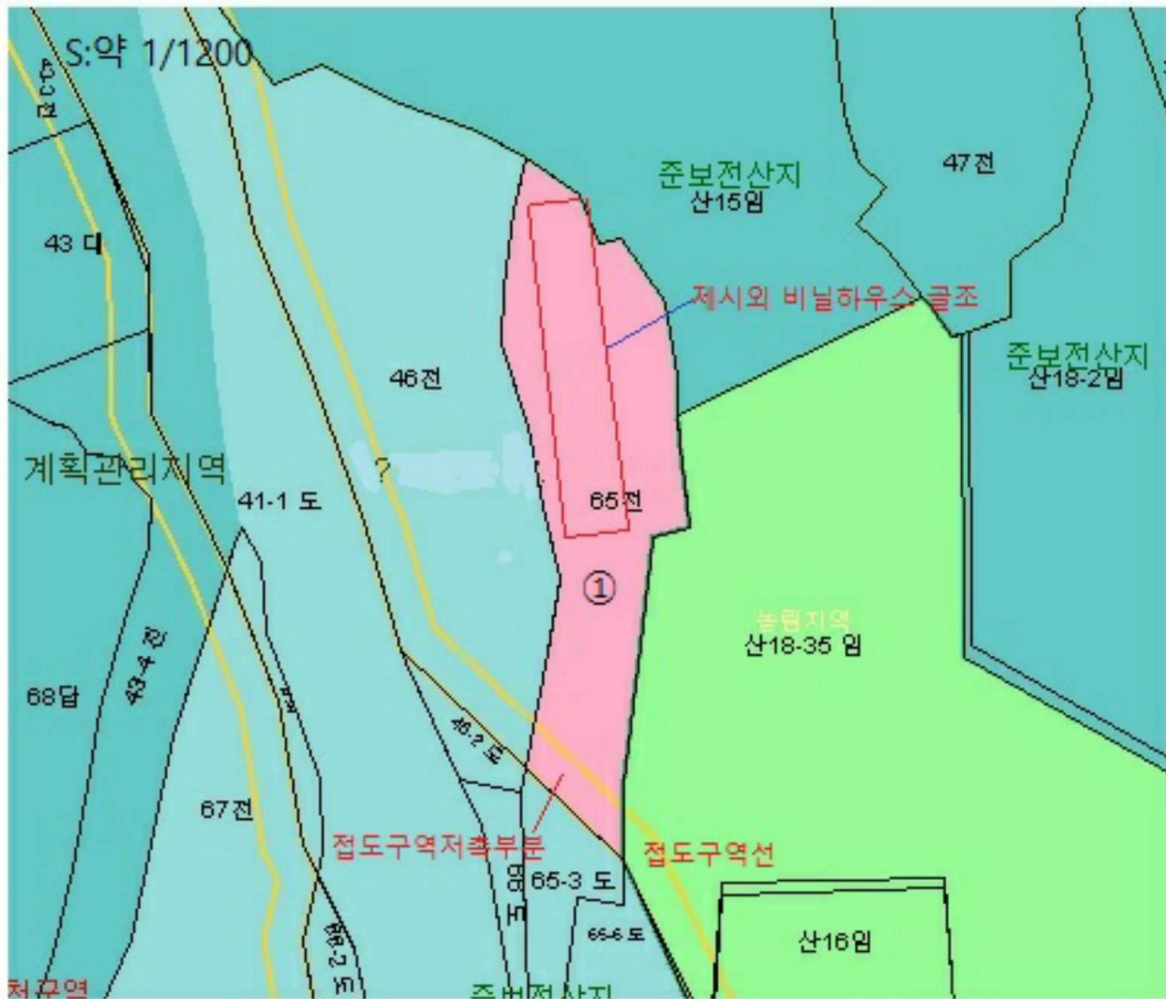
항공도면(기호34~36)



소재지	충청북도 제천시 자작동 65외
-----	------------------



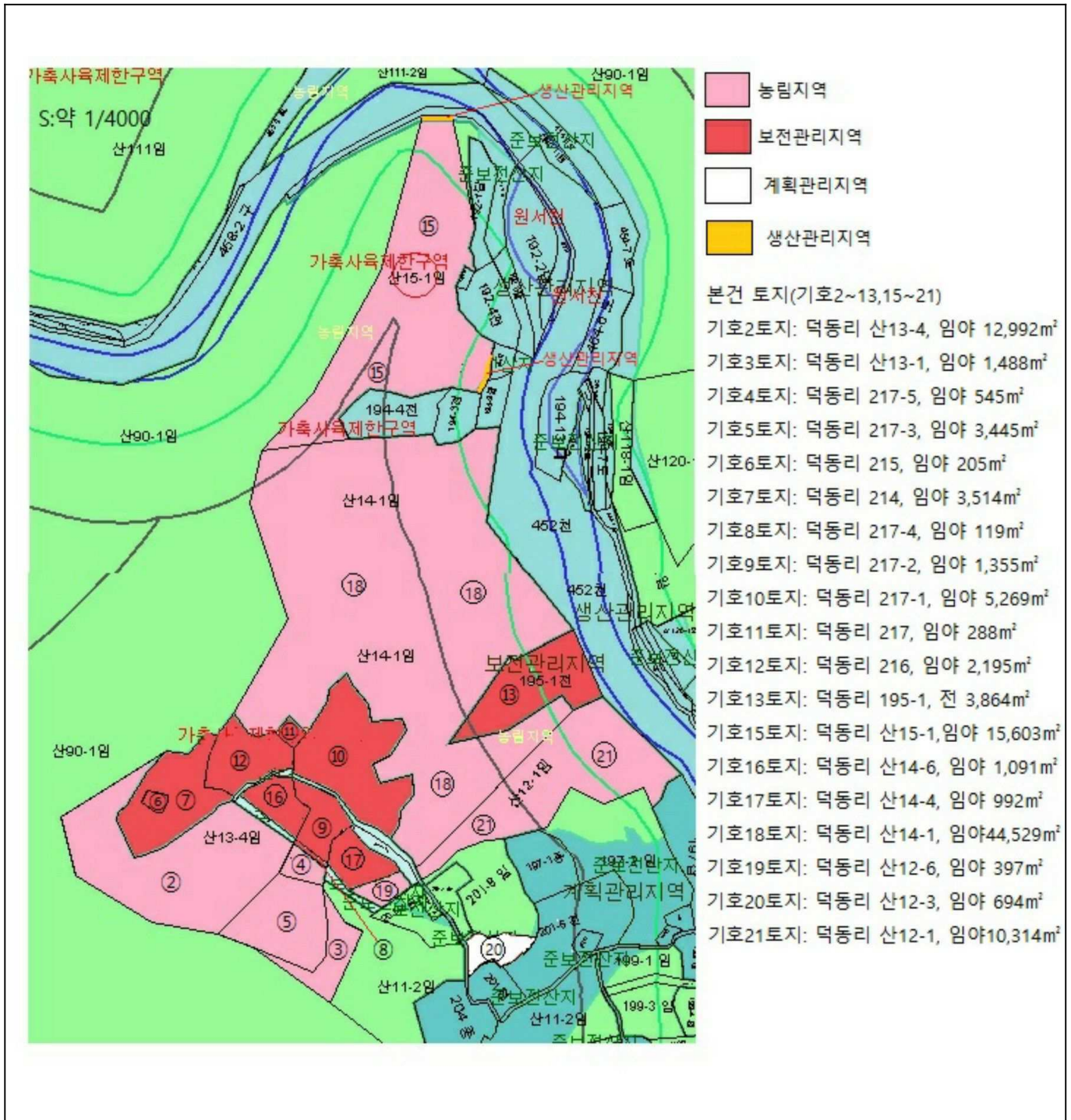
지 적 도(기호1)



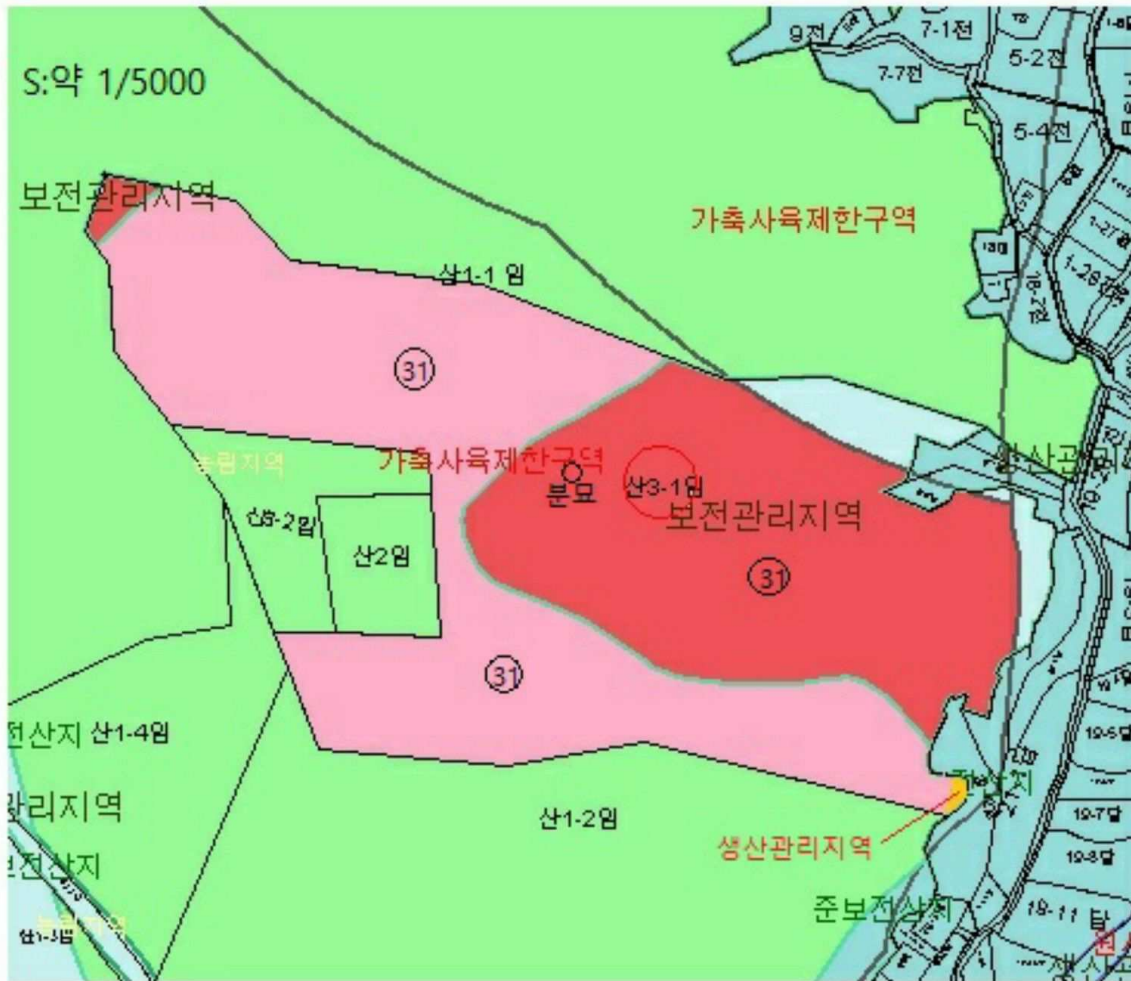
본건 기호1토지: 자작동 65, 전 1,275m², 휴경지

제시외물건: 소유자 미상, 비닐하우스 철파이프골조(비닐은 남아 거의 벗겨진 상태),
약315m².

지 적 도(기호2~13, 15~21)



지 적 도(기호31)

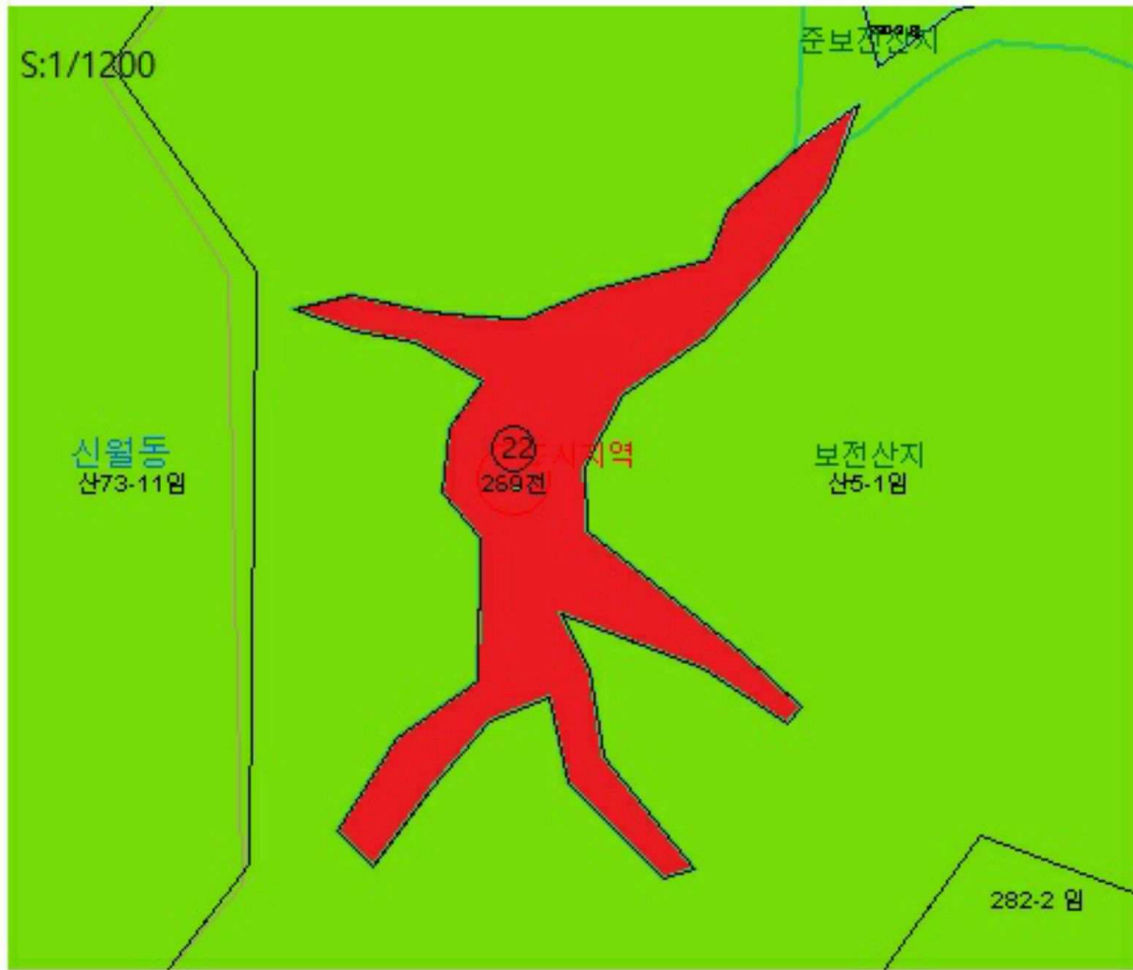


- 농림지역
- 보전관리지역
- 생산관리지역

본건 기호31토지: 화당리 산3-1, 임야 9정7단8무보(29,340평, 96,992㎡)

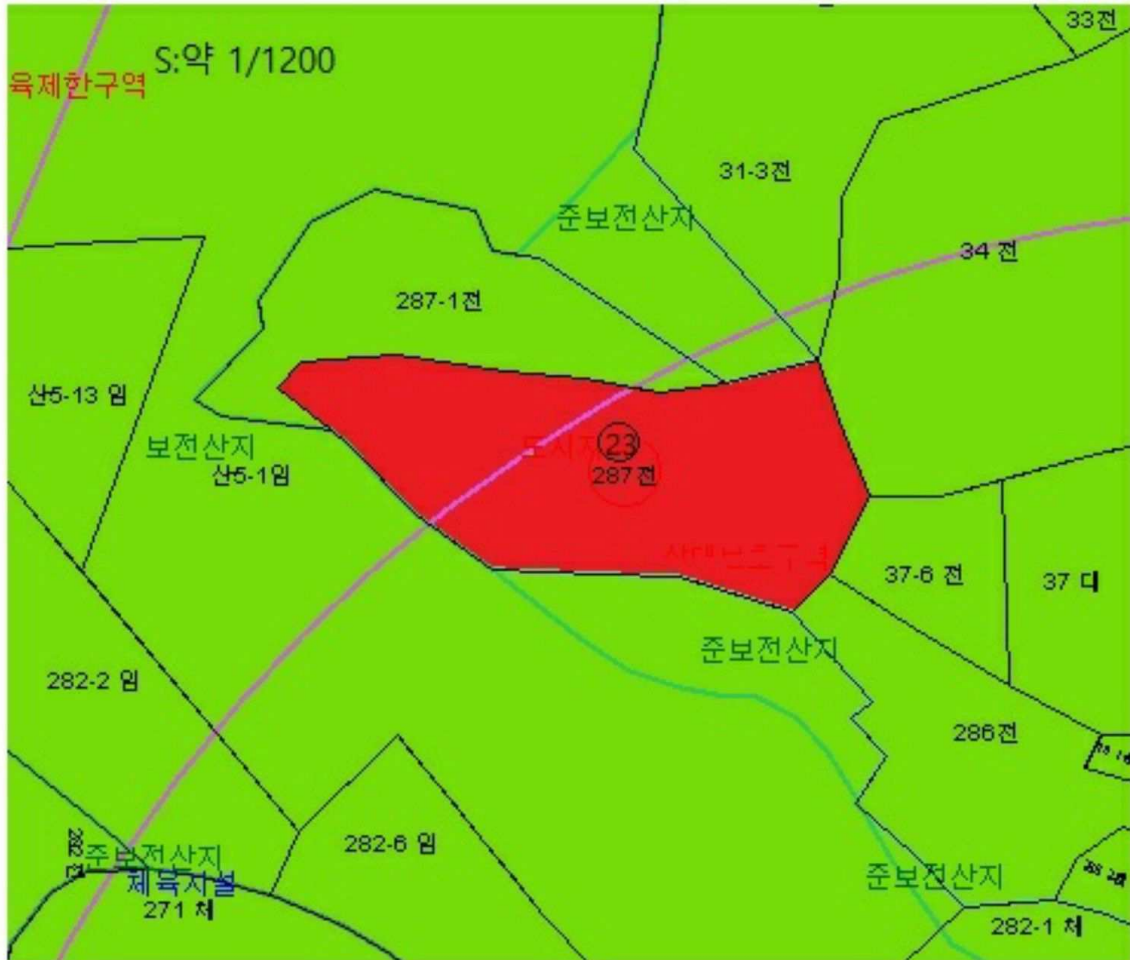
※분묘(1기) 소재

지 적 도(기호22)



본건 기호22토지: 제천시 하소동 289, 전 1,888m², 휴경지

지 적 도(기호23)



본건 기호23토지: 제천시 하소동 287, 전 1,779m²

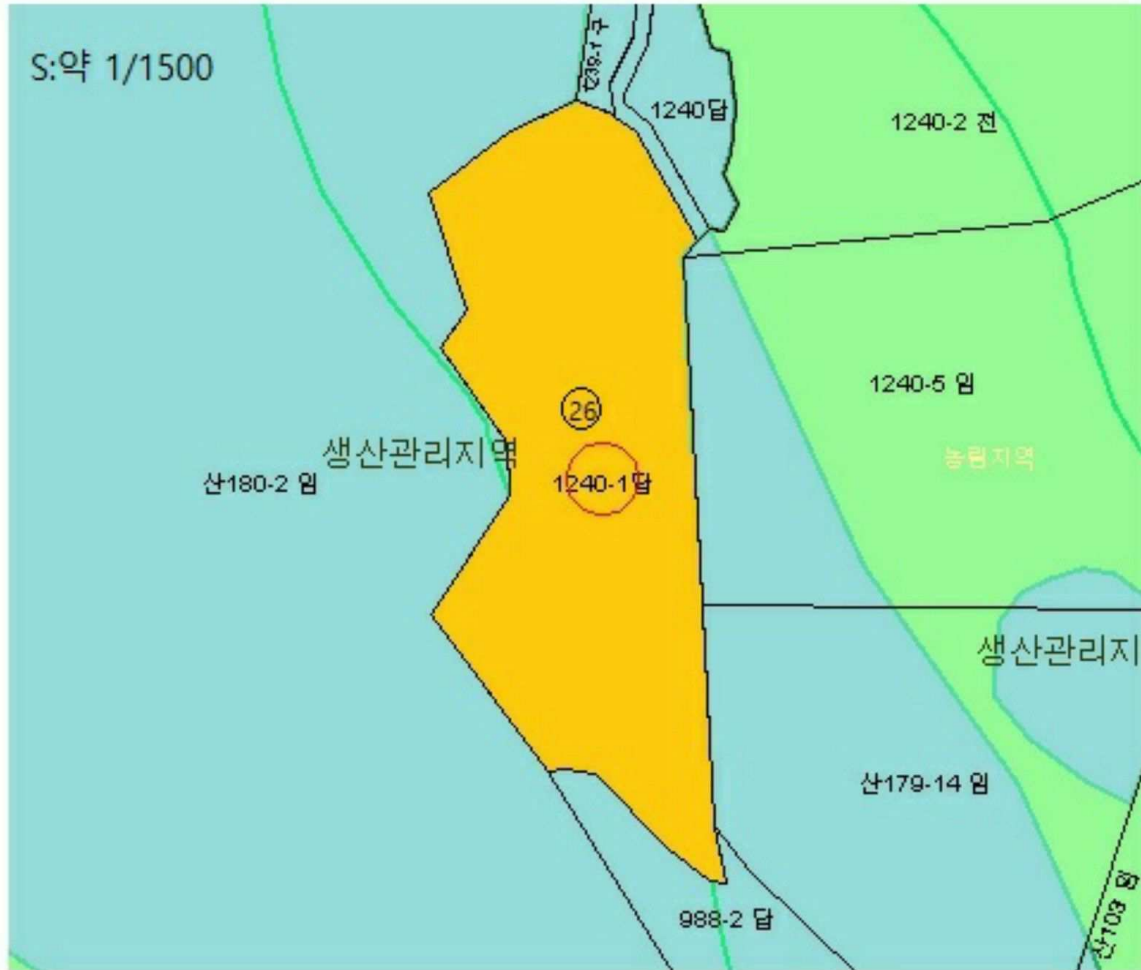
지 적 도(기호25)




□ 계획관리지역

본건 기호25토지: 봉양읍 구곡리 1230, 답 1,848m², 휴경지

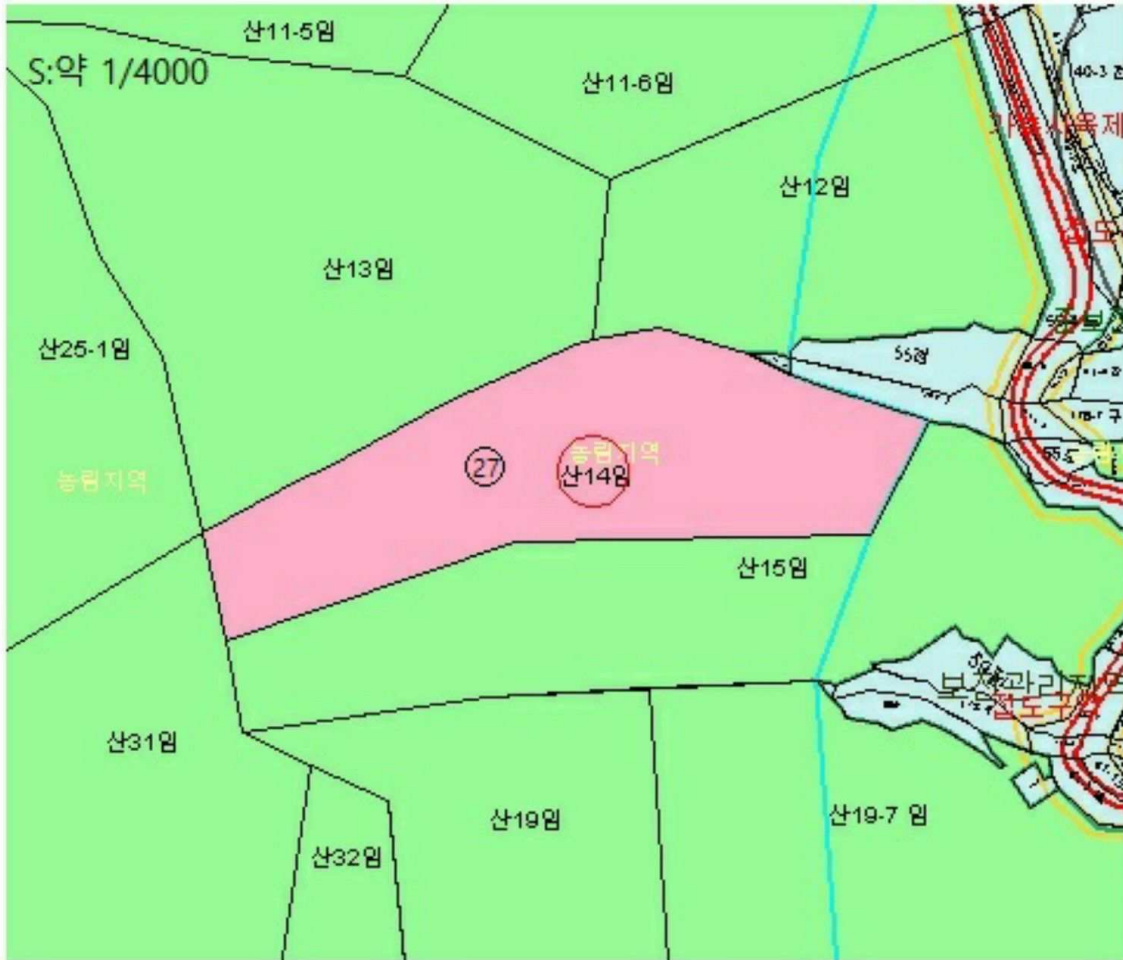
지 적 도(기호26)



 생산관리지역

본건 기호26토지: 봉양읍 구곡리 1240-1, 답 4,143m², 휴경지

지 적 도(기호27)



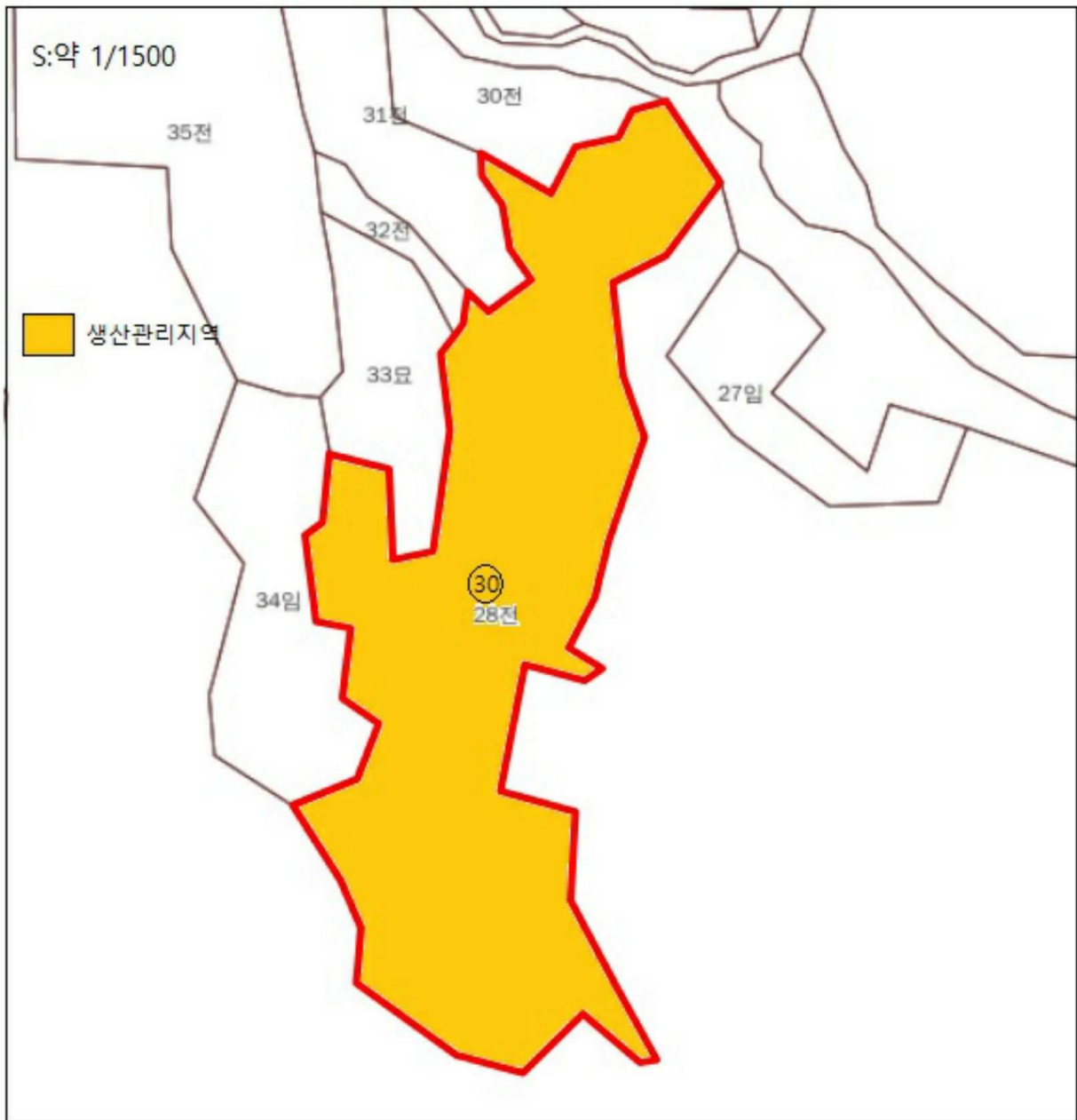
농림지역

본건 기호27토지: 청풍면 방흥리 산14, 임야 23,008m²

지 적 도(기호28,29)

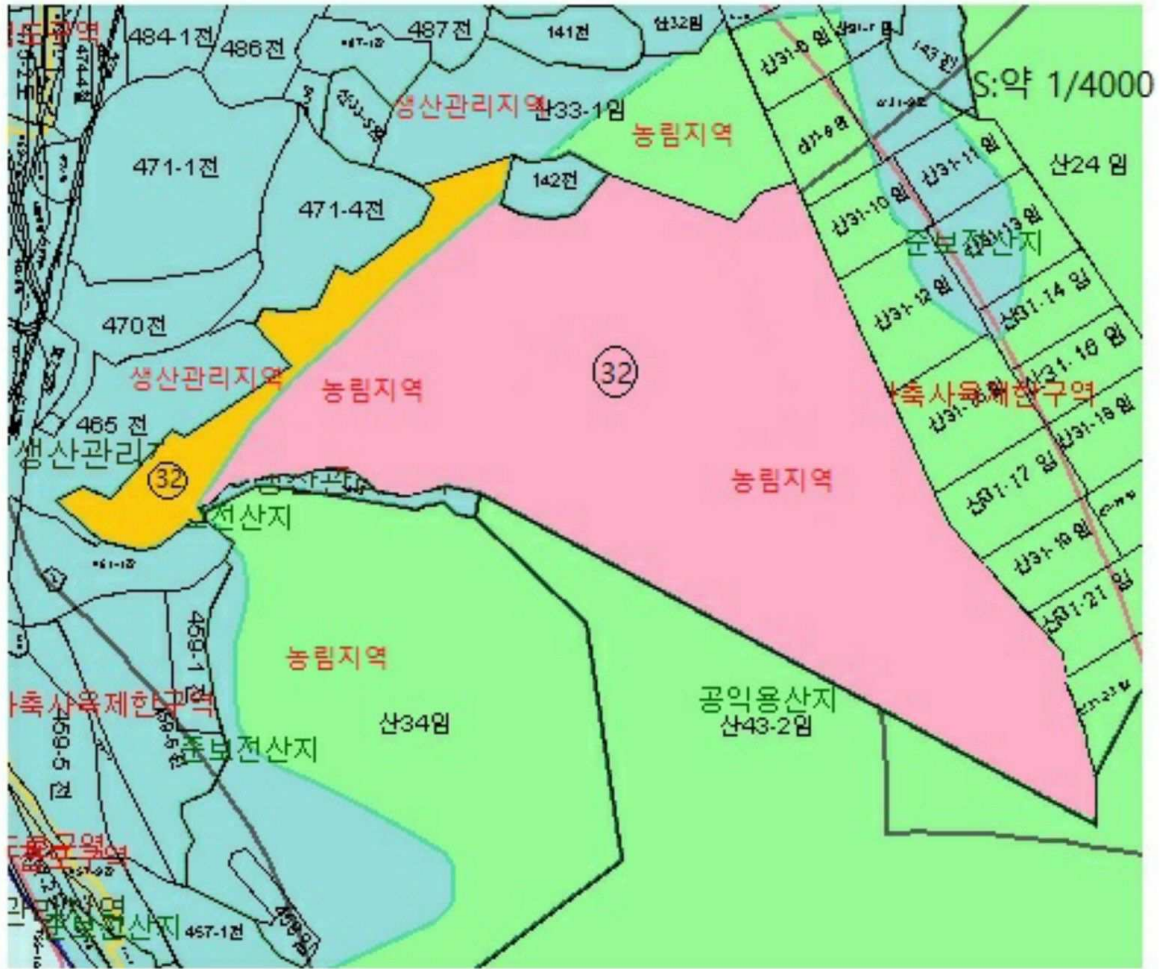


지 적 도(기호30)



본건 기호30토지: 금성면 포전리 28, 전 9,593m², 현황 임야화된 휴경지

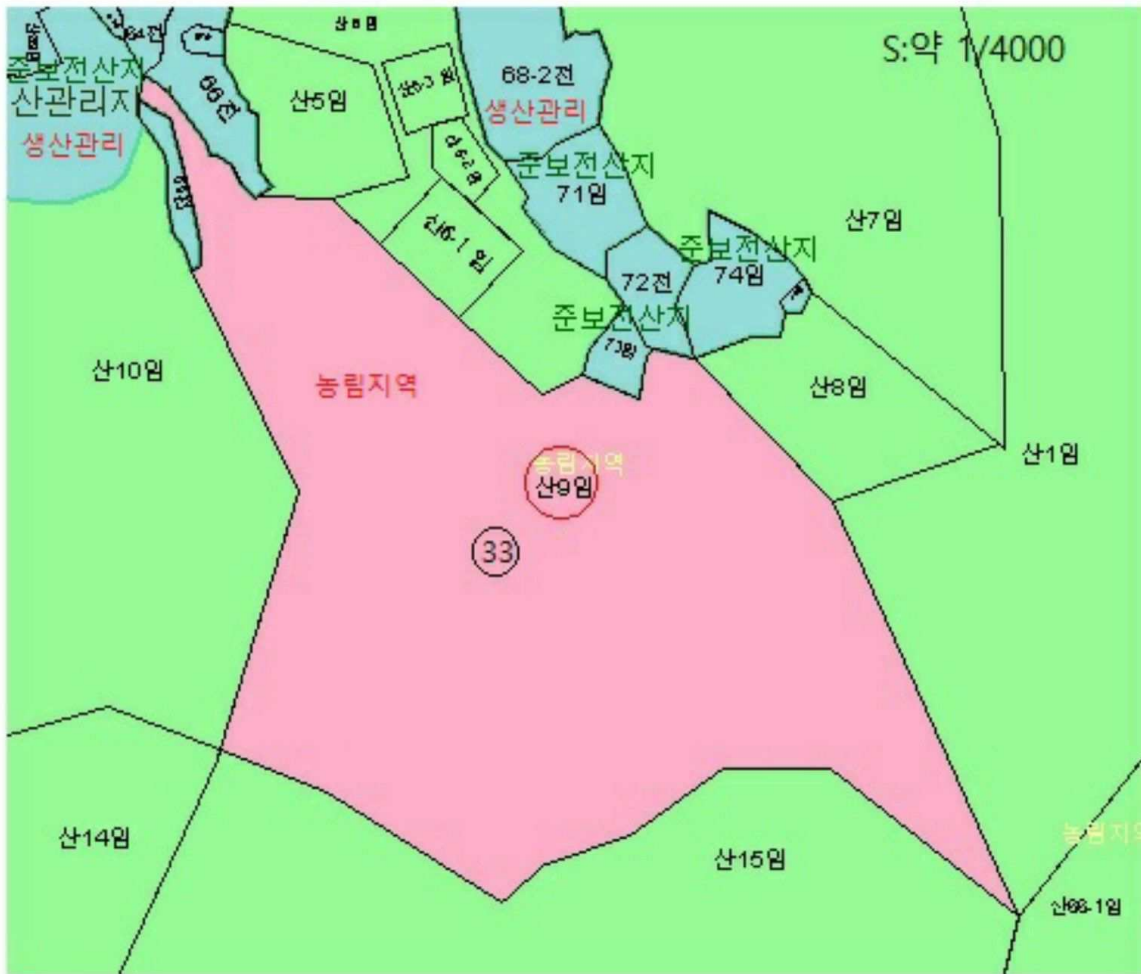
지 적 도(기호32)



- 농림지역
- 생산관리지역

본건 기호32토지: 봉양읍 학산리 산33-3, 임야 5정 3단 7무보(16,110평, 53,256㎡)

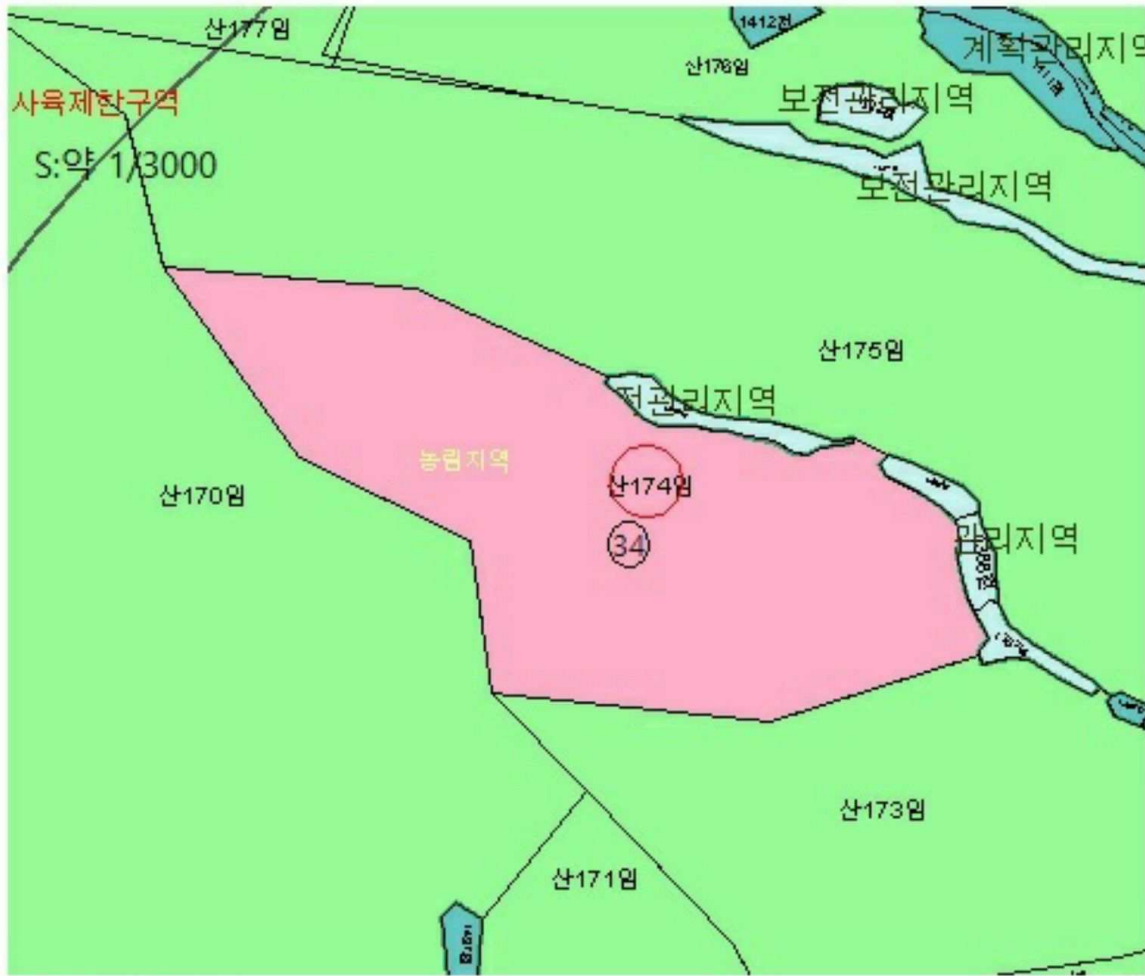
지 적 도(기호33)



농림지역

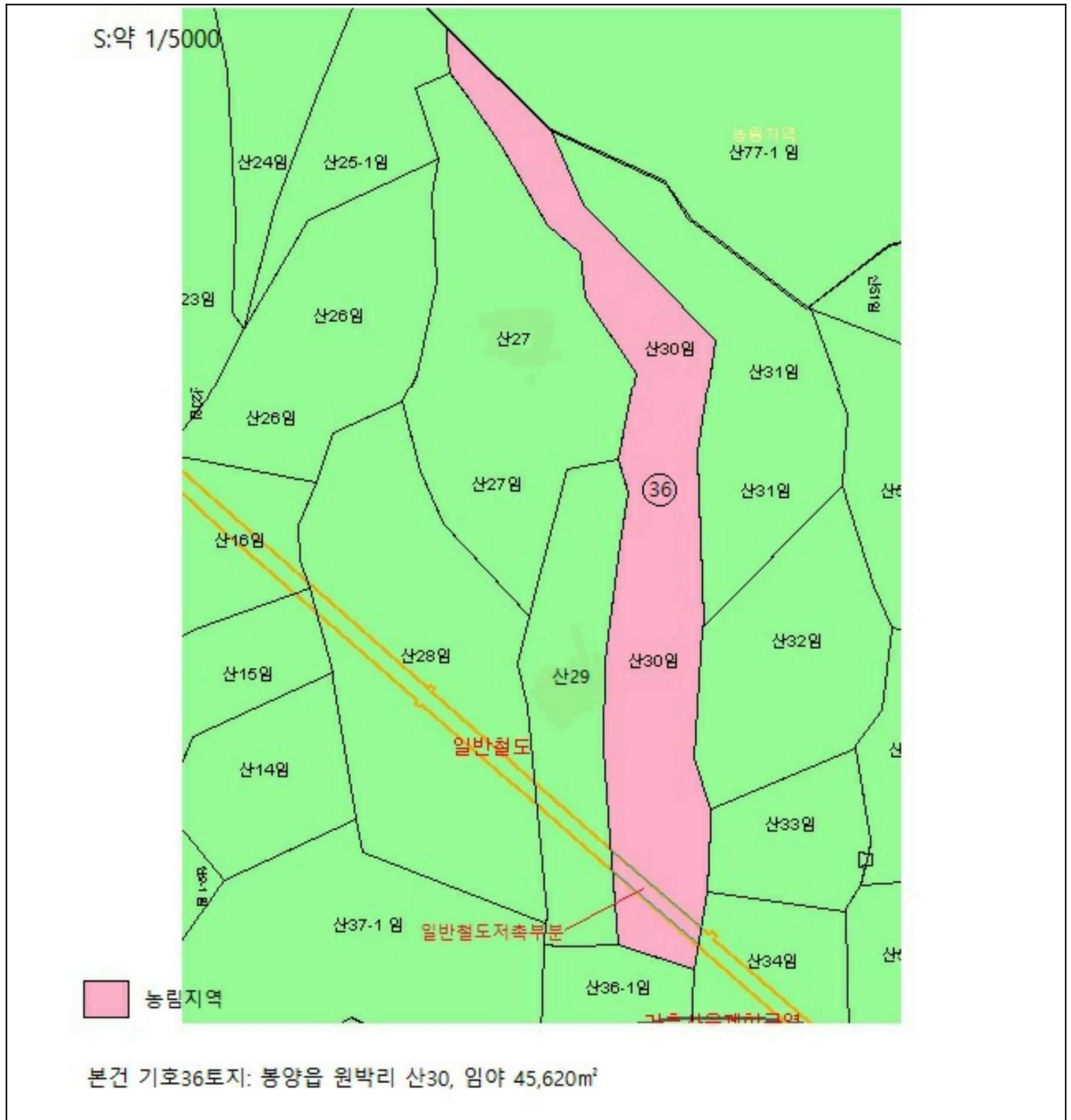
본건 기호33토지: 학산리 산9, 임야 61,488m²

지 적 도(기호34)



본건 기호34토지: 봉양읍 연박리 산174, 임야 20,628m²

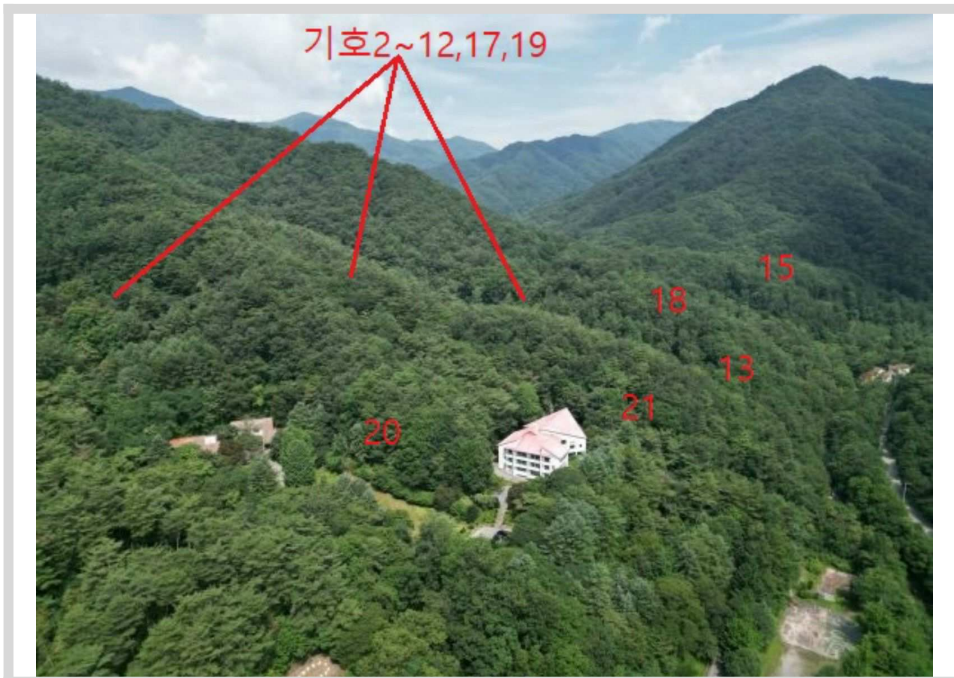
지 적 도(기호36)



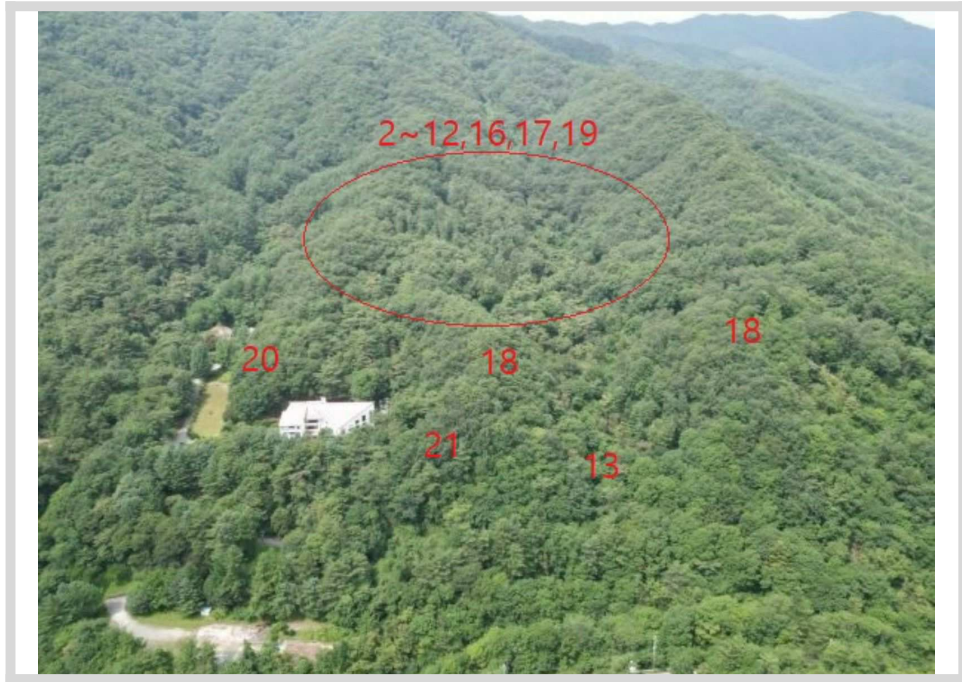
사 진 용 지



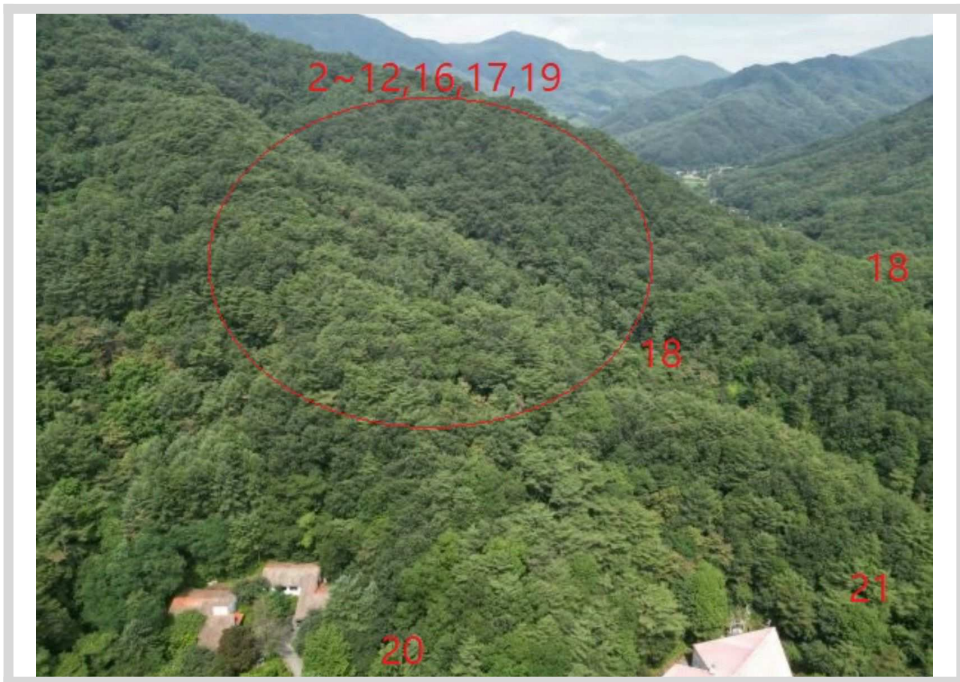
사 진 용 지



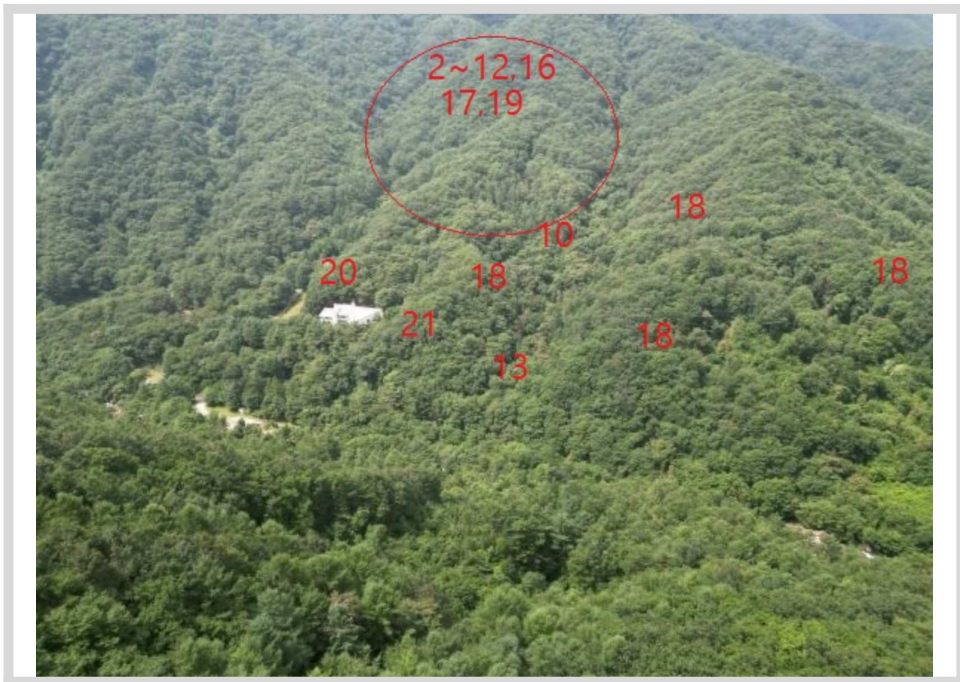
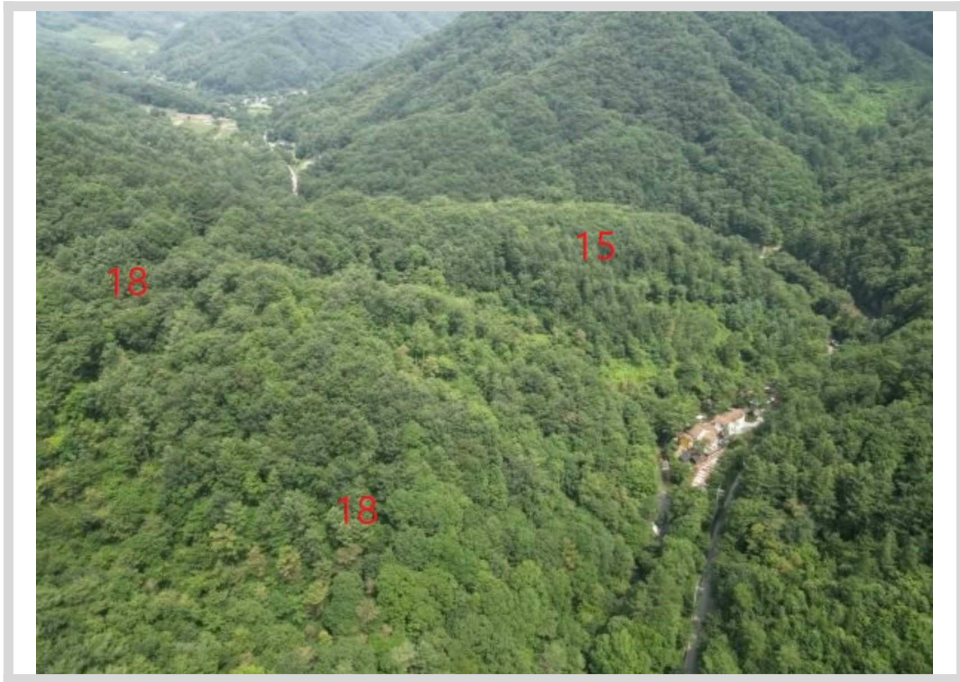
사 진 용 지



사 진 용 지



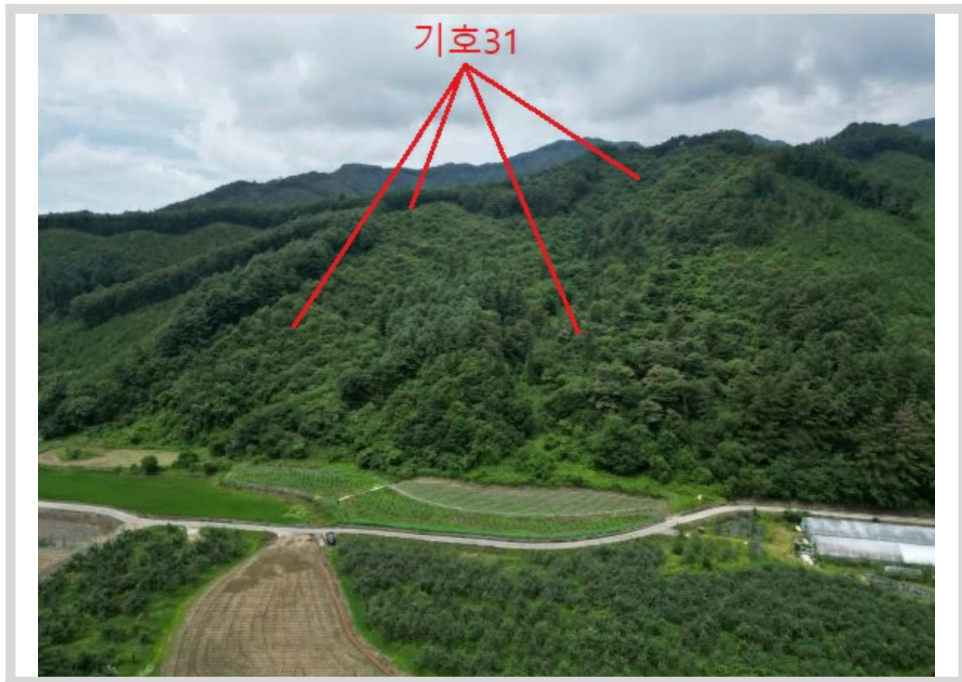
사 진 용 지



사 진 용 지



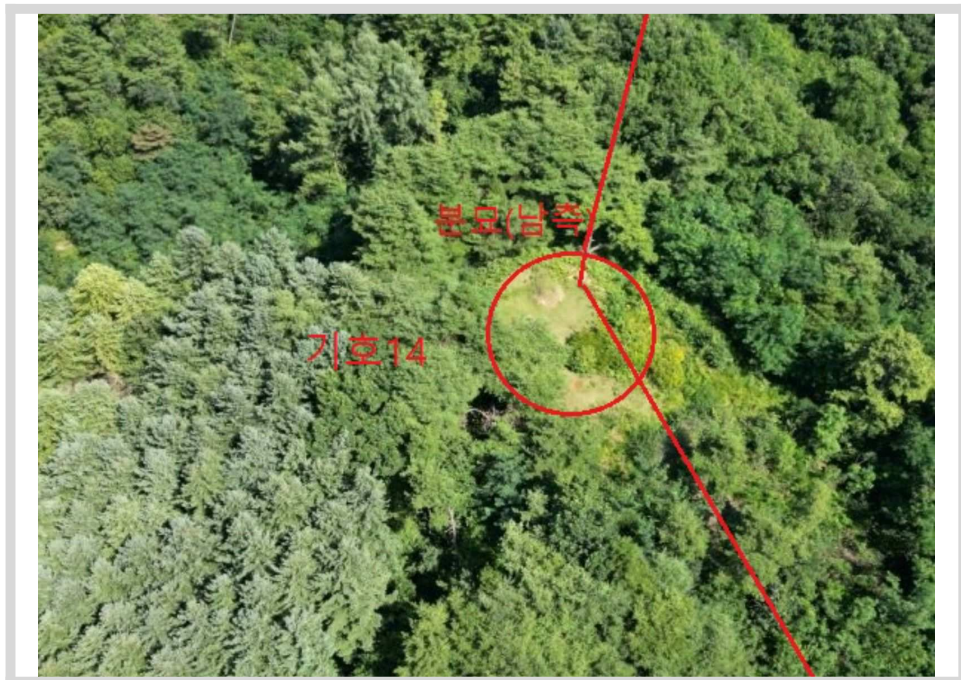
사 진 용 지



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



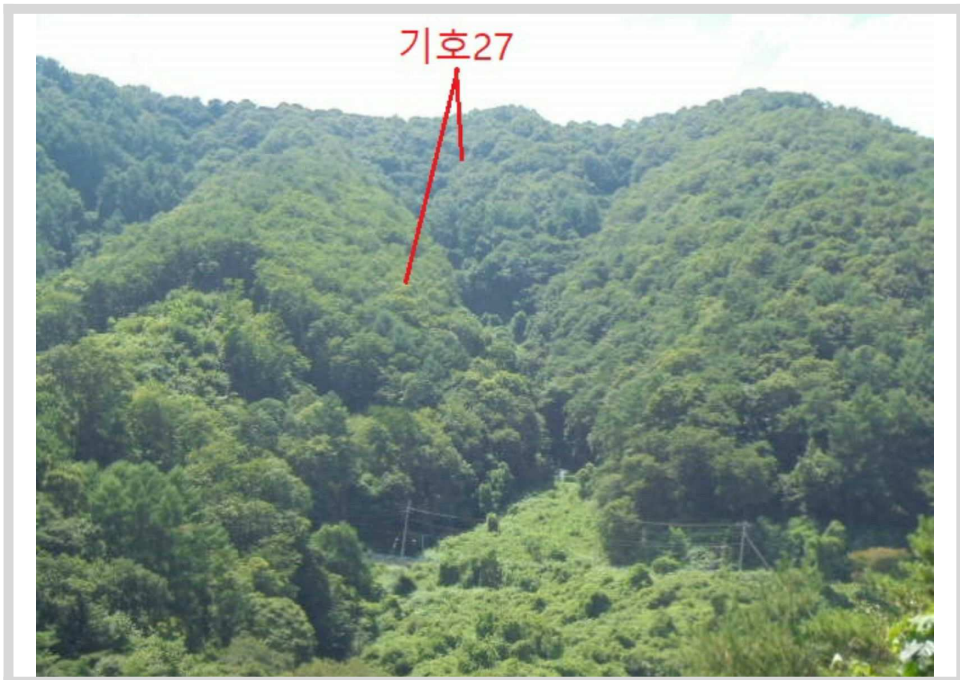
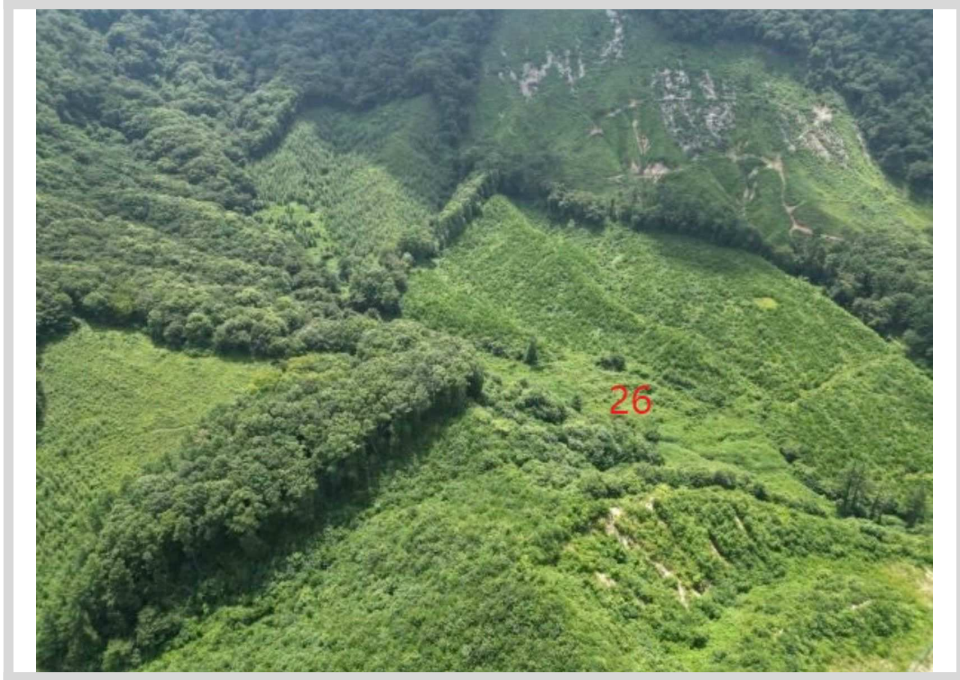
사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지

